REGULAMIN

Rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody w budynkach będących własnością RTBS „Administrator" Sp. z o.o. w Radomiu.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

W celu stworzenia warunków racjonalnego gospodarowania energią na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) i podgrzania wody (CCW) wprowadza się zasady pozwalające na obciążania rzeczywistymi kosztami zużycia ciepła poszczególnych odbiorców energii w lokalach.

§ 2

Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów energii oraz ustalania opłat dla użytkowników lokali.

§ 3

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach.

§ 4

Przez użytkownika lokalu rozumie się właściciela lub najemcę lokalu.

§ 5

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzą w skład lokali (przedpokój, wc, korytarz, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnie ogrzewane.

§ 6

Ujęte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. Koszty ogrzewania – kwota wydatkowana przez RTBS Administrator na ogrzanie danego budynku w okresie podlegającym rozliczeniu.
2. Koszty stałe – część kosztów ogrzewania podlegająca podziałowi na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.
3. Koszty zmienne – część kosztów podlegająca podziałowi na podstawie wskazań indywidualnych ciepłomierzy lub podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
4. Koszty rozliczenia – cena za usługi rozliczeniowe.
5. Suma powierzchni - powierzchnia użytkowa wszystkich lokali rozliczanych w danym budynku.

6. Opłata zaliczkowa – suma przedpłat na poczet kosztów c.o. wnoszona przez użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym.
7. Zamówiona moc cieplna – moc cieplna ustalona w oparciu o obowiązujące przepisy wykonawcze do ustawy Prawo energetyczne.
8. Sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzania obiektów.
9. Okres rozliczeniowy – rok kalendarzowy.

II. PODSTAWY PRAWNE

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty prawne i normatywne:

§ 7

1. Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz.U. Nr 54, poz.34 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 lipca 2004 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. Nr 184, poz. 1902).
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr.85, poz. 388 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity – Dz.U. Nr 123 z 2006r. Poz. 858).

III. OGÓLNE ZASADY USTALANIA KOSZTÓW C.O. i C.C.W.

§ 8

1. Rozliczenia kosztów CO i CCW budynków dokonuje się na podstawie wskazań głównego licznika ciepła lub gazu zamontowanego w układzie pomiarowo – rozliczeniowym.
2. Koszty zakupu energii do celów CO i CCW rozliczane są w oparciu o :

- Taryfy cen i stawek opłat zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki dla dostawcy energii.
- Umowę sprzedazy ciepła zawartą z dostawcę ciepła lub gazu.
- Umowę rozliczeniową zawartą z firmą dokonująca rozliczeń CO lokalach.

3. Podział kosztów zakupu energii cieplnej lub gazu (kotłownie gazowe) na potrzeby CO i CCW dokonuje się proporcjonalnie do ich udziału
4. Koszty zakupu energii dla danego budynku (budynków) na potrzeby CO i CCW składają się z dwóch elementów:

a) koszty stałe - zgodnie z prawem energetycznym to opłata za moc zamówioną wyliczoną na podstawie zapotrzebowania na energię cieplną lub gaz dla danego budynku oraz opłata przesyłowa za zamówioną moc cieplną lub gazową.
b) koszty zmienne - zgodnie z prawem energetycznym to koszty energii cieplnej lub gazu określone zgodnie ze wskazaniami liczników głównych, koszty zmienne opłaty przesyłowej, koszty zużycia nośnika ciepła.

5. Standardy jakościowe obsługi oraz sposób fakturowania określa umowa zawarta pomiędzy dostawcą a odbiorcą energii.

IV. SYSTEM ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O. Z INDYWIDUALNYMI ODBIORCAMI CIEPŁA W LOKALACH WYPOSAŻONYCH W LICZNIKI CIEPŁA LUB PODZIELNIKI

§ 9

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów c.o. przy pomocy liczników ciepła (ciepłomierzy) lub podzielników jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła lub gazu (kotłownie gazowe) poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości (budynku).
2. Rozliczania kosztów c.o. dokonuje się na podstawie wskazań głównego licznika ciepła lub gazu usytuowanego w układzie pomiarowo-rozliczeniowym.
3. Pomieszczenia wspólnego użytkowania tj. klatki schodowe, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze rozliczane będą w kosztach stałych lokali.
4. Koszty zużycia ciepła w lokalach rozliczane będą na podstawie wskazań ciepłomierzy indywidualnych z uwzględnieniem współczynników korygujących (LAF) wynikających z położenia lokalu w bryle budynku lub na podstawie wskazań podzielników zamontowanych na grzejnikach w lokalu z zastosowaniem współczynników UF i LAF określonych przez firmę rozliczeniową.

§ 10

1. Ciepłomierze indywidualne zamontowane na instalacji lokalowej oraz podzielniki zamontowane na grzejnikach powinny być chronione przed uszkodzeniem.

3. Podział kosztów zakupu energii cieplnej lub gazu (kotłownie gazowe) na potrzeby CO i CCW dokonuje się proporcjonalnie do ich udziału
4. Koszty zakupu energii dla danego budynku (budynków) na potrzeby CO i CCW składają się z dwóch elementów:

a) koszty stałe - zgodnie z prawem energetycznym to opłata za moc zamówioną wyliczoną na podstawie zapotrzebowania na energię cieplną lub gaz dla danego budynku oraz opłata przesyłowa za zamówioną moc cieplną lub gazową.
b) koszty zmienne - zgodnie z prawem energetycznym to koszty energii cieplnej lub gazu określonę zgodnie ze wskazaniami liczników głównych, koszty zmienne opłaty przesyłowej, koszty zużycia nośnika ciepła.

5. Standardy jakościowe obsługi oraz sposób fakturowania określa umowa zawarta pomiędzy dostawcą a odbiorcą energii.

IV. SYSTEM ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O. Z INDYWIDUALNYMI ODBIORCAMI CIEPŁA W LOKALACH WYPOSAŻONYCH W LICZNIKI CIEPŁA LUB PODZIELNIKI

§ 9

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów c.o. przy pomocy liczników ciepła (ciepłomierzy) lub podzielników jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła lub gazu (kotłownie gazowe) poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości (budynku).
2. Rozliczania kosztów c.o. dokonuje się na podstawie wskazań głównego licznika ciepła lub gazu usytuowanego w układzie pomiarowo-rozliczeniowym.
3. Pomieszczenia wspólnego użytkowania tj. klatki schodowe, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze rozliczane będą w kosztach stałych lokali.
4. Koszty zużycia ciepła w lokalach rozliczane będą na podstawie wskazań ciepłomierzy indywidualnych z uwzględnieniem współczynników korygujących (LAF) wynikających z położenia lokalu w bryle budynku lub na podstawie wskazań podzielników zamontowanych na grzejnikach w lokalu z zastosowaniem współczynników UF i LAF określonych przez firmę rozliczeniową.

§ 10

1. Ciepłomierze indywidualne zamontowane na instalacji lokalowej oraz podzielniki zamontowane na grzejnikach powinny być chronione przed uszkodzeniem.

2. Stwierdzenie przez odczytującego uszkodzenia licznika lub podzielnika traktowane będzie jako umyślne spowodowanie uszkodzenia i podlegać będzie konsekwencjom określonym w dalszej części Regulaminu.

§ 11

1. Odczytów ciepłomierzy lub podzielników dokonują na koniec okresu rozliczeniowego pracownicy firmy rozliczającej.
2. O terminie odczytów użytkownicy lokali zostaną powiadomieni co najmniej z 5 – dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do ciepłomierzy i podzielników.
4. Pracownicy firmy rozliczeniowej dokonują sprawdzenia prawidłowości zamontowania licznika lub podzielnika i jego stanu technicznego. Wszelkie uwagi zgłaszane przez użytkownika lub stwierdzone przez pracownika firmy rozliczeniowej zostaną odnotowane na karcie odczytu.
5. Po zakończeniu odczytów w pierwszym terminie wyznaczony zostanie dodatkowy termin odczytów uzupełniających. O tych terminach użytkownicy lokali zostaną powiadomieni poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych.
   Odczyty dokonywane w I i II terminie są bezpłatne.
   W przypadku zgłoszenia lokalu do odczytu po ustalonych terminach, będzie on odczytany w indywidualnym terminie, a użytkownik lokalu zostanie obciązony kosztami tego odczytu.
6. Oryginał karty odczytu pracownik dostarcza do firmy rozliczeniowej, która dokonuje rozliczenia kosztów energii cieplnej poszczególnych lokali w budynku a kopie przekazuje użytkownikowi lokalu.

§ 12

W przypadku uszkodzenia licznika ciepła lub podzielnika przez użytkownika lokalu jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym fakcie RTBS „Administrator" a ten firmę rozliczającą. Fakt ten z określeniem uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole.

§ 13

1. Rozliczenie kosztów c.o. wykonane zostanie przez firmę rozliczającą na podstawie :

- zużycia energii cieplnej lub gazu (kotłownia gazowa) pobranej na potrzeby c.o. budynku
- kosztów rozliczenia lokali w budynku
- zaliczek wpłaconych przez użytkowników lokali na cele c.o. w okresie rozliczeniowym

- wskazań ciepłomierzy indywidualnych lub podzielników kosztów.

2. Koszty całkowite c.o. budynku dzieli się na :

a) koszty stałe określone w rozdziale III pkt.4b, które rozlicza się proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej

b) koszty zmienne określone w rozdziale III pkt.4b, które rozlicza się wg. następujacych zasad:

- 20 % kosztów zmiennych przypadających na lokale (opłata niezależna od zużycia obejmująca min. ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody, piony instalacji c.o. ogrzewanie łazienek) rozliczane jest proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej.
- 80% kosztów zmiennych przypadających na lokale rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów w lokalach.

3. Dla każdego mieszkania wartość odczytu a tym samym koszt energii cieplnej zostaje przeliczona przez współczynnik (LAF) uwzględniający położenie lokalu w budynku oraz współczynnik (UF) określony przez firmę rozliczeniową.
4. Koszt całkowity za c.o. dla użytkownika lokalu stanowi suma kosztu stałego, zmiennego, kosztów rozliczenia rocznego, wymiany danych oraz kosztów zmiany użytkowników, jeżeli takie występują na lokalu i usług dodatkowych.

§ 14

1. Za mieszkanie nie opomiarowane lub nie odczytane uważa się mieszkania, w których:
   - nie zostały zamontowane liczniki ciepła lub podzielniki z winy użytkownika lokalu lub uległy one uszkodzeniu
   - nie dokonano odczytu z przyczyn zależnych od użytkownika lokalu
2. Mieszkania nie opomiarowane lub nie odczytane rozliczane będą wg metody maksymalnego zużycia tj. w oparciu o odczyt w lokalu wskazujący maksymalny pobór energii cieplnej w danym budynku.

§ 15

1. W przypadku (uszkodzenia) awarii indywidualnego licznika ciepła lub podzielnika w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się następujące zasady:

a) w przypadku zgłoszenia awarii licznika ciepła lub uszkodzenia podzielnika przez użytkownika lokalu w czasie trwania okresu rozliczeniowego, zużycie ciepła zostanie oszacowane lub naliczone na podstawie średniego zużycia ciepła w budynku (ciepłomierze) lub średniego żużycia w lokalu (podzielniki kosztów),

b) w przypadku nie zgłoszenia awarii przez użytkownika lokalu lub stwierdzenie przez odczytującego celowego uszkodzenia lokal ten zostanie rozliczony wg zasad określonych w § 14 niniejszego Regulaminu.

c) w przypadku zgłoszenia reklamacji dotyczącej sposobu rozliczenia lokalu z uszkodzonym ciepłomierzem lub podzielnikiem ostateczną decyzję może podjąć Zarząd RTBS Administrator.

d) pojedyncze grzejniki nieopomiarowane w lokalu lub zdemontowane łącznie z podzielnikiem rozliczane będą wg maksymalnego odczytu na grzejniku w danym budynku.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

§ 16

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej za podgrzanie wody z użytkownikami lokali dokonuje się w oparciu o wskazania wodomierzy w przypadku lokali opomiarowanych lub ryczałtowo w przypadku lokali nie opamiarowanych.

§ 17

1. Koszty energii cieplnej lub gazowej zużytej do ogrzania wody ustala się przyjmując do wyliczeń proporcjonalny podział kosztów całkowitych budynku na potrzeby c.o. i c.c.w w okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych wykonuje się w okresach rozliczeniowych proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach w przypadku lokali opomiarowanych lub ryczałtowo w przypadku lokali nieopomiarowanych. Wielkość ryczałtu jest zgodna z postanowieniami Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach znajdujących się w zasobach RTBS Administrator.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY DLA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH WYPOSAŻONYCH W LOGOTERMY

§ 18

W budynkach wyposażonych w logotermy energię cieplną dostarczoną do lokalu łącznie na potrzeby c.o. i podgrzanie wody rozlicza się wg następujących zasad:

1. Koszty stałe wyliczone jako suma kosztów opłaty stałej zafakturowanej przez dostawcę ciepła oraz koszty opłaty zmiennej wynikającej z różnicy wskazań licznika głównego w budynku a sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach rozliczane są do m^2 powierzchni użytkowej lokali.

2. Koszty zmienne według wskazań liczników ciepła w lokalach.
3. Wskazania liczników ciepła korygowane są współczynnikiem wyrównawczym LAF wynikającym z położenia mieszkania w bryle budynku.
4. W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego licznika ciepła w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a gdy dotyczy to pierwszego okresu rozliczeniowego, ilość jednostek przyjmuje się według średniego zużycia na danym budynku.

VII. ZASADY USTALANIA PRZEDPŁAT – ZALICZEK

§ 19

Każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest do wniesienia comiesięcznej zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania w wysokości ustalonej przez RTBS Administrator.

§ 20

1. Zaliczka na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w budynku ustalana jest corocznie przez RTBS Administrator na podstawie faktycznie poniesionych kosztów zakupu ciepła w roku poprzedzającym okres rozliczeniowy.
2. Zaliczka może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany cen i taryf dokonanych przez dostawcę ciepła.
3. W przypadku budynków nowowybudowanych zaliczka na poczet centralnego ogrzewania określana będzie na podstawie budynków podobnych.
4. Wyliczenie opłaty za podgrzanie $1m^3$ wody dla lokali dokonywane jest z uwzględnieniem aktualnych cen i wielkości składników kosztów.

VIII. ROZLICZENIA

§ 21

1. RTBS Administrator przekaże użytkownikowi lokalu rozliczenie kosztów ciepła i wniesionych zaliczek za okres rozliczeniowy w terminie do 6 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Ewentualne nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła zaliczane będą w pierwszej kolejności na poczet odsetek następnie zaległości w opłatach i opłat bieżących.
3. Nadpłaty nie podlegają oprocentowaniu.

4. Niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła powinny być uregulowane w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku wystąpienia wysokiej dopłaty może być ona za zgodą Zarządu RTBS Administrator uregulowana w ratach.
5. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana użytkownika lokalu, rozliczenia dokonuje się proporcjonalnie do okresy użytkowania lokalu na podstawie wskazań liczników ciepła lub podzielników odczytanych przy zdaniu lokalu.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§22

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów c.o. i c.c.w. należy składać pisemnie w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania należności.
2. Reklamacje rozpatrywane będą w ciągu 30 dni od daty otrzymania.

§ 23

Regulamin został zatwierdzony w dniu.....09. 12. 2010 roku.....

PREZES ZARZĄDU
Karol Frieman

V-CE PREZES ZARZĄDU
Ryszard Wiosna