

ZARZĄDZENIE nr 10/2022
Dyrektora Zakładu Nieruchomości Komunalnych
w Pruszczu Gdańskim
z dnia 30 września 2022 r.

w sprawie wprowadzenia Regulamin rozliczeń kosztów ciepła w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Pruszcz Gdański.

Działając na podstawie Statutu Zakładu Nieruchomości Komunalnych w Pruszczu Gdańskim Samorządowego Zakładu Budżetowego, Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r. poz.172 z późn.zm.) oraz Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r. poz. 1385 z późn.zm.) **zarządzam, co następuje:**

§1

Wprowadzony zostaje „*Regulamin rozliczeń kosztów ciepła w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Pruszcz Gdański*” stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§2

1. Tracą moc zapisy *Regulaminu rozliczeń opłat za ciepło w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Pruszcz Gdański* wprowadzone Zarządzeniem dnia 02.01.2004 wraz z zmianami do w/w.
2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 października 2022r.
3. Zarządzenie wraz z załącznikiem podaje się do wiadomości poprzez umieszczenie treści tych dokumentów na serwerze wewnętrznej sieci komputerowej, na stronach: internetowej <http://znk.pruszczgd.pl/>, BIP : znkpruszczgd.naszbipl.pl oraz na tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie Zakładu.


DYREKTOR
mgr Grzegorz Morawski

REGULAMIN ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY MIASTO PRUSZCZ GDAŃSKI

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin określa zasady rozliczania opłat za ciepło, dostarczane do lokali wchodzących do zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Pruszcz Gdański, na potrzeby użytkowników danych lokali.
2. Pod pojęciem użytkowników lokali należy rozumieć najemców, osoby z prawem do lokalu, osoby stale przebywające w lokalu oraz osoby zajmujące lokal bezumownie.
3. Pod pojęciem ciepła należy rozumieć dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody.
4. Rozróżnia się następujące tytuły opłat:
 - opłata zaliczkowa – opłata ustalana na potrzeby pokrycia dostawy ciepła do nieruchomości wnoszona w formie zaliczek miesięcznych,
 - opłata wynikowa – roczna opłata rozliczeniowa kosztów opłaty za dostawę ciepła do poszczególnego lokalu określona na podstawie niniejszego regulaminu.
5. Zakład Nieruchomości Komunalnych Samorządowy Zakład Budżetowy w Pruszczu Gdańskim zwany w dalszej części regulaminu Wynajmującym, ustala równolegle dwa możliwe systemy rozliczeń dla użytkowników lokali komunalnych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania:
 - opomiarowany- podstawę stanowią wskazania urządzeń pomiarowych,
 - nieopomiarowany – podstawę stanowi zasada rozliczania kosztów proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali.

I. PODSTAWA ROZLICZEŃ

1. Koszt dostawy ciepła do nieruchomości ustala się na podstawie faktur za dostawę ciepła wystawianych przez dostawcę ciepła dla każdego budynku osobno. Kosztem całkowitym jest suma opłat stałych i zmiennych zapłaconych dostawcy ciepła.
2. Jednostką rozliczeniową opłaty za ciepło na potrzeby poszczególnych lokali jest 1 GJ.
3. Jednostką rozliczeniową dla potrzeb rozliczenia opłat za podgrzanie wody jest 1 m³ zużytej wody.
4. Rozróżnia się koszty stałe i koszty zmienne centralnego ogrzewania:
 - koszty stałe wynikają z opłaty stałej na centralne ogrzewanie, są niezależne od ilości zużytego ciepła i wynikają bezpośrednio z umowy z dostawcą ciepła,
 - koszty zmienne uzależnione są od ilości dostarczanego ciepła do budynku, składają się na nie koszty zmienne centralnego ogrzewania oraz koszty podgrzania wody.

5. Wartość jednostek rozliczeniowych ciepłej wody oraz CO, ustalana jest przez Wynajmującego, na podstawie kalkulacji kosztów roku poprzedniego oraz taryfy dla ciepła od dostawcy.
6. Koszt ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody dla całego budynku określa się na podstawie iloczynu sumy zużyć indywidualnych wodomierzy ciepłej wody i wartości jednostki rozliczeniowej.
7. Koszt ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania dla całego budynku określa się jako różnicę wartości faktur za zużyte ciepło i kosztu ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody.
8. Opłatę wynikową kosztów podgrzania wody dla lokalu stanowi iloczyn wartości jednostki rozliczeniowej i ilości jednostek zużytych w rozliczanym okresie według wskazań wodomierza ciepłej wody.
9. Opłatę wynikową kosztów centralnego ogrzewania stanowi suma kosztów stałych i zmiennych centralnego ogrzewania.
 - Opłatę wynikową kosztów stałych centralnego ogrzewania dla poszczególnego lokalu stanowi suma wartości faktur, od dostawcy ciepła za opłatę stałą, dzielona na sumę powierzchni ogrzewanej lokali w całym budynku, pomnożona przez powierzchnię ogrzewaną danego lokal.
 - Opłatę wynikową kosztów zmiennych centralnego ogrzewania dla poszczególnego lokalu stanowi iloczyn wartości jednostki rozliczeniowej i ilości GJ zużytych przez dany lokal powiększony o różnicę pomiędzy kosztem ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania dla całego budynku a sumą kosztów poszczególnych lokali, podzieloną proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej.

W przypadku lokali nieopomiarowanych, opłatę wynikową kosztów zmiennych centralnego ogrzewania dla poszczególnego lokalu stanowi koszt ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania, dzielony na sumę powierzchni ogrzewanej lokali w całym budynku, pomnożony przez powierzchnię ogrzewaną poszczególnego lokalu.

II. METODY ROZLICZANIA LOKALI, W KTÓRYCH NIE BYŁY ODCZYTYWANE URZĄDZENIA POMIAROWE.

1. W przypadku stwierdzenia niesprawności ciepłomierza lub braku jego legalizacji należy przyjąć, że zużycie w bieżącym okresie było równe zużyciu w poprzednim okresie rozliczeniowym a jeżeli również ten odczyt odbiega od średnich norm należy przyjąć niższe zasady rozliczenia.
2. W przypadku braku danych historycznych należy przyjąć zużycie równe średniemu zużyciu ciepła w lokalach, w których możliwy był odczyt ciepłomierza.
3. W regulaminie rozliczenia centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody zakłada się, że rozliczenia sporządza się na podstawie odczytanych stanów poszczególnych urządzeń pomiarowych i kosztów przypadających na każdy budynek osobno z faktur dostawcy ciepła. Kiedy zużycie, na podstawie wskazania liczników centralnego ogrzewania i ciepłej wody odbiegają znacząco od średniego zużycia na budynek, na osobę lub na m² a ma to bezpośredni wpływ na wysokość stawki kosztowej, ustala się dwa możliwe zamienne sposoby rozliczenia zgodnie z zapisami Ustawy Prawo Energetyczne (Art. 45a ust.8 i ust. 12 Dz. U. z 2022 poz. 1385 z późn.zm.)

Pierwszy poniższy sposób rozliczenia stosuje się wobec tych lokali danego budynku oznaczonych jako „B” wobec których brak jest możliwości dokładnego ustalenia brakujących stanów liczników, w których lokatorzy notorycznie uchylają się od podania powyższych danych, nie zgłaszają we właściwym terminie: uszkodzeń liczników do wymiany, uszkodzeń z przyczyn niezawinionych, wskazujących zaniżone stany lub stany cofające się. Oznaczeniem „A” ustala się lokale, w których odczyty nie są kwestionowane przez wynajmującego.

- 3.a. Kosztami centralnego ogrzewania lokale „B” objęte powyższymi kryteriami obciąża się następująco:
- różnica w GJ pomiędzy ciepłomierzem głównym a sumą dokonanych prawidłowych odczytów GJ podliczników ciepłomierzy w lokalach „A” dzielona na sumę powierzchni w lokalach „B” pomnożona przez m^2 powierzchni poszczególnego lokalu „B”.
- 3.b. Drugi sposób rozliczenia stosuje się wobec wszystkich lokali danego budynku w przypadku powtarzającego się braku możliwości dokładnego ustalenia stanów liczników, notorycznego uchylania się najemców od podania powyższych danych, nie zgłoszonych we właściwym terminie uszkodzeń liczników do wymiany, uszkodzeń z przyczyn niezawinionych a niezgłoszonych do wynajmującego, wskazujących zaniżone stany lub stany cofające się. Kosztami centralnego ogrzewania wszystkie lokale obciąża się następująco:
- ilość GJ według wskazań ciepłomierza głównego dzielona na sumę powierzchni ogrzewanej w całym budynku pomnożona przez m^2 powierzchni poszczególnego lokalu.

III. ZASADY ROZLICZANIA LOKALI WCHODZĄCYCH DO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIASTO PRUSZCZ GDAŃSKI NALEŻĄCYCH DO WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH.

Rozliczenia zaliczek użytkowników lokali znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych Wynajmujący dokonuje na podstawie rachunków, wymiarów opłat lub innych dokumentów otrzymywanych od Wspólnot Mieszkaniowych będących w obcym zarządzie. Rozliczenia te wykonywane są zgodnie z zasadami przyjętymi przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w formie uchwały. Otrzymane rozliczenie Wynajmujący wprowadza do kartoteki danego lokalu poprzez wpisanie odpowiedniej kwoty nadpłaty lub niedopłaty.

IV. ZASADY WNOSZENIA OPŁAT PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

1. Najemcy wnoszą co miesiąc opłatę zaliczkową na koszty dostawy ciepła do nieruchomości przez cały rok.
2. Opłata zaliczkowa ustalana jest przez Wynajmującego według kosztów zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonych o przewidywany wzrost cen ciepła w okresie bieżącym.
3. Najemcy wnoszą zaliczki wraz z innymi opłatami dotyczącymi utrzymania nieruchomości w terminie do 25 dnia każdego miesiąca z dołu.
4. Różnica między opłatą zaliczkową a wynikową stanowi nadpłatę lub niedopłatę kosztów dostawy ciepła do lokalu. W przypadku niedopłaty użytkownik lokalu reguluje różnicę w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia. W przypadku nadpłaty zostaje ona zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal. Administrator może zwrócić najemcy różnicę pod warunkiem, nie zalegania z innymi opłatami .

5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnego lokalu jest dokonywane za pełny rok kalendarzowy ze stanem na dzień 31 grudnia.
Dopuszcza się również przeprowadzenie dwóch rozliczeń za rok kalendarzowy: pierwsze po zakończonym sezonie grzewczym za okres styczeń do maja oraz drugie rozliczenie za okres czerwiec do grudnia roku kalendarzowego.
6. Rozliczenie kosztów ciepłej wody dla poszczególnego lokalu jest dokonywane dwa razy w roku, ze stanem na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia.

V. INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi własność Gminy Miasto Pruszcz Gdański. Najemca lokalu nie może w żaden sposób ingerować w instalację tj. podłączyć ani odłączyć od instalacji zajmowanego lokalu bez zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do wykonania odczytów liczników ciepłej wody minimum 2 razy w roku natomiast ciepłomierzy przynajmniej raz w roku kalendarzowym.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny za stan techniczny zamontowanych urządzeń rejestrujących i plomb zabezpieczających.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępniać swój lokal upoważnionym pracownikom służb technicznych Wynajmującego w celach kontrolnych zainstalowanych urządzeń.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Wynajmującego o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń pomiarowych.

↑
DIREKTOR

mgr Grzegorz Morawski