

**ZARZĄDZENIE NR 12/2023
STAROSTY WRZESIŃSKIEGO
z dnia 10.03.2023 r.**

w sprawie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r. poz.1385 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. z 2007r., Nr 16, poz.92),
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2020r., poz. 718 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz.1225),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz. 836 z późn. zm.),

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczeń kosztów ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania dostarczanego poprzez instalację, do wszystkich budynków stanowiących własność Powiatu Wrzesińskiego i Skarbu Państwa.
2. Regulamin ma na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali w zależności od wyposażenia rodzaju instalacji c.o. przy dokonywaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania z ustalonymi opłatami i zaliczek z tego tytułu.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenie należy rozumieć:

1. **Zarządzający** - właściciel budynku.
2. **Użytkownik lokalu** - najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Jednostka rozliczeniowa** - budynek lub zespół budynków w tej samej nieruchomości, posiadających wspólną część centralnego ogrzewania.
4. **Okres rozliczeniowy** - przyjęty przez zarządzającego okres czasu obejmujący 12 kolejnych miesięcy po zakończeniu którego następuje rozliczenie kosztów c.o. i porównanie

z wniesionymi przedpłatami.

5. **Podzielnik kosztów c.o.** - przyrząd do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach indywidualnych zlokalizowanych w budynkach wielolokalowych, którego wskazania wykorzystuje się do wyliczenia wysokości udziału lokalu indywidualnego w całkowitym zużyciu jednostki rozliczeniowej.
6. **Układ pomiarowo - rozliczeniowy** - dopuszczone do stosowania urządzenie służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika energii cieplnej, których odczyty stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczonej energii cieplnej.
7. **Ciepłomierz** - układ pomiarowo - rozliczeniowy dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, którego wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła.
8. **Powierzchnia grzewcza** - ogrzewana powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie lokali indywidualnych.
9. **Pomieszczenia wspólnego użytkowania** - wspólne części budynku wielolokalowego użytkowane przez odbiorców indywidualnych (pomieszczenia techniczne, klatki schodowe itp.)
10. **Sezon grzewczy** - okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektu.
11. **Koszt stały** - kwota zużytego ciepła wyliczona w oparciu o powierzchnię lokali. Wysokość kosztu stałego jest ustalona przez Powiat Wrzesiński.
12. **Koszt zmienny** - kwota zużytego ciepła wyliczona w oparciu o podzielniki kosztów c.o.
13. **Zaliczka za centralne ogrzewanie** - wyrażona w zł/m²/m-c wysokość opłaty wnoszonej przez cały okres rozliczeniowy na poczet należności z tytułu c.o., wynikająca z wysokości planowanych kosztów ogrzewania lokali.
14. **Ryczałt za centralne ogrzewanie** - wyrażona w zł/m²/m-c wysokość opłaty ustalonej z góry, wynikająca z iloczynu wysokości zaliczki za centralne ogrzewanie oraz współczynnika zwiększającego.
15. **Rozliczenie jednostki rozliczeniowej** - wyliczenie poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów związanych wytworzeniem ciepła oraz dokonanie podziałów kosztów zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu rozliczeń.

§ 3

1. W lokalach posiadających opomiarowanie, rozliczenie kosztów umożliwia podzielnik kosztów c.o.
2. W lokalach nie posiadających ciepłomierzy lokalowych lub innych urządzeń umożliwiających indywidualny pomiar zużycia, rozliczenie kosztów energii cieplnej dla celów c. o. odbywa się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Za powierzchnie użytkową lokalu przyjmuje się powierzchnię podaną w stosownych umowach pomiędzy Powiatem Wrzesińskim, Skarbem Państwa a użytkownikami.
4. Jeżeli uszkodzeniu uległy lokalowe urządzenia pomiarowe, ich wskazania nie mogą być brane pod uwagę do rozliczeń. Wielkość zużycia szacowana będzie przez podmiot

dokonyjący rozliczeń wg średniego zużycia budynku w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej w przypadku c.o. w okresie niesprawności urządzenia.

5. Właściciel budynku może dokonywać kontroli m. in. wskazań urządzeń zainstalowanych w lokalach, stanu złożonych plomb, wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania. Użytkownik lokalu nie może odmówić udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli.

6. Możliwa jest zmiana zaliczkowych opłat za c.o. w trakcie okresu rozliczeniowego, jeżeli zużycie energii cieplnej jest znacząco różne niż w poprzednim sezonie grzewczym. Decyzje w tej sprawie podejmuje Powiat Wrzesiński.

7. Rozliczenie kosztów c.o. obejmuje okres 12-tu miesięcy, przy czym okres ten zwany rozliczeniowym trwa od 1 stycznia roku bieżącego do 31 grudnia roku bieżącego.

8. Powodowanie przez użytkownika lokalu zakłóceń i awaryjności w eksploatacji c. o. poprzez czynności zabronione: samowole dokonywanie zmian w nastawie zaworu i instalacji oraz w regulacji hydraulicznej instalacji stanowi podstawę do naliczenia przez Powiat Wrzesiński opłat dodatkowych w wysokości kosztu prowadzenia kontroli, kosztu ustalenia przyczyn i usunięcia zakłóceń.

9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonywać terminowo miesięcznych opłat za c.o. oraz innych kosztów bezpośrednio związanych z dostarczeniem ciepła.

10. Zużycie ciepła w częściach wspólnych dolicza się do ogólnego zużycia ciepła w budynku. Do powierzchni grzewczej części wspólnych zalicza się inne pomieszczenia nieopomiarowane wyposażone w grzejniki tj. klatki schodowe, suszarnie, pralnie.

11. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków na potrzeby ogrzewania lokali podejmuje Powiat Wrzesiński.

III. ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ W BUDYNKACH

§ 4

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła dostawca dokonuje w podziale na koszty stałe i koszty zmienne z uwzględnieniem wskazań układu pomiarowo - rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym.

2. Wysokość zaliczek na poczet kosztów energii cieplnej ustala Powiat Wrzesiński w oparciu o prognozowane ceny i ilość zużytej energii cieplnej w okresie poprzednim dla każdego indywidualnego odbiorcy.

3. Kosztu konserwacji wewnętrznej instalacji ciepłowniczej w budynku nie dolicza się do kosztów ogrzewania. Jest to koszt eksploatacji budynku.

§ 5

1. Za lokale nieopomiarowane uważa się:

- lokale, w którym nie zostały zamontowane podzielniki kosztów (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika lokalu na montaż lub nieobecność użytkownika w lokalu),

- lokale, w którym odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu spisu wskazań

licznika ciepła,

- lokale, w którym nie dokonano odczytu ze względu na nieobecność użytkownika lokalu lub na brak zgody na odczyt.

2. Lokale nieopomiarowane rozliczane będą wg wyliczonego maksymalnego kosztu energii cieplnej w okresie rozliczeniowym odniesionego do 1 m² powierzchni ogrzewanej lokali w danym budynku.

3. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów w czasie trwania okresu rozliczeniowego za zużycie ciepła przez dany grzejnik będzie przyjęte zużycie tego grzejnika w okresie poprzednim.

§ 6

1. Użytkownik lokalu korzystający bezpośrednio z centralnego ogrzewania obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tego tytułu przez cały okres rozliczeniowy.

2. Zaliczka miesięczna o której mowa w ust. 1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej miesięcznym kosztom, określonym przez Powiat Wrzesiński na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen nie więcej niż 20% jako zabezpieczenie w przypadku nieprzewidzianych zmian temperatur lub zmiany stawki ceny za dostarczaną energię cieplną.

3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła) lub wzrostu bądź spadku zużycia energii cieplnej w budynku, to dopuszczalna jest zmiana zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzje o zmianach podejmuje Powiat Wrzesiński.

4. W przypadku budynków nowo nabytych lub oddanych do użytku, zaliczka określana będzie na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła wynikającego z dokumentacji technicznej lub na podstawie średniorocznego zużycia w budynkach podobnych.

5. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem przejęcia lokalu. Do wnoszenia zaliczek zobowiązane jest również osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

7. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem opóźnienia lokalu i protokolarnego przekazania.

8. Do czasu zasiedlenia nowego użytkownika koszt ogrzewania ponosi właściciel lokalu.

9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, poprzedni użytkownik rozliczony zostanie w oparciu o:

- odczyt na dzień opuszczenia lokalu. Rozliczenie nowego użytkownika nastąpi od dnia następnego.

10. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w zakresie rozliczeń za zużyty energię można reklamować pisemnie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku od uiszczania opłat w nowej wysokości.

IV. ROZLICZANIE ROCZNE ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 7

1. W celu rozliczenia kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania na koniec okresu rozliczeniowego sporządza się zestawienie wniesionych przez użytkowników mieszkań zaliczek na pokrycie kosztów - zestawienie faktycznie poniesionych kosztów. Porównanie zaliczek (przedpłat) i kosztów za okres rozliczeniowy przynosi nadpłatę lub niedpłatę.
2. Ustalone w wyniku rozliczenia:
 - **nadpłaty** - będą zaliczane na poczet przyszłych opłat za lokal lub na pokrycie zaległości w opłatach, jeśli takie występują. W przypadku braku zaległości w opłatach, powstała nadpłata na pisemny wniosek użytkownika lokalu może zostać przelana na wskazane w piśmie konto bankowe,
 - **niedopłata** - powstała w wyniku rozliczenia powinna być uregulowana w terminie podanym na dokumencie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach Powiat Wrzesiński na pisemną prośbę zainteresowanego może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.Od zaległości w opłatach naliczane będą odsetki ustawowe.
3. Rozliczenie kosztów c.o. w lokalach nie zasiedlonych (pustostanach) jest dokonywane wg zasad określonych w regulaminie, a koszty te ponosi Powiat Wrzesiński.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania przyjmowane są w Starostwie Powiatowym we Wrześni. Reklamacje te są rozpatrywane przez Starostwo w terminie 30 dni od daty otrzymania.
2. Powiat Wrzesiński zobowiązuje się informować mieszkańców o bieżących działaniach związanych z eksploatacją sieci i urządzeń ciepłowniczych, a w szczególności o: rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego, występujących awariach i terminach ich usunięcia, przeglądach i konserwacji sieci i urządzeń znajdujących się w budynku. Informacje w tym zakresie wywieszane będą na tablicach informacyjnych znajdujących się w klatkach schodowych.

§ 9

Dostarczana energia cieplna służy wyłącznie do ogrzania lokalu.

§ 10

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Powiat Wrzesiński o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, ciepłomierza itp. pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę. Uszkodzenia, o których mowa powyżej powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Powiat Wrzesiński usuwa nieodpłatnie.
2. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Powiatu Wrzesińskiego, a w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz

ich zamiana,

b) demontaż grzejników lub ich likwidacja,

c) spuszczenie wody z instalacji c.o.,

d) zmiana nastaw zaworów grzejnikowych, uszkodzenie podzielnika kosztów, plomb, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest rażącym naruszeniem obowiązków użytkownika lokalu.

3. Na wymianę grzejników wymagana jest zgoda Powiatu Wrzesińskiego. W okresie nie dłuższym niż 14 dni od wymiany grzejnika pracownik Powiatu Wrzesińskiego winien dokonać odczytu podzielnika i inwentaryzacji nowozamontowanego grzejnika w celu ustalenia nowego współczynnika grzejnikowego.

4. Użytkownik nie może odłączyć się od ogólnej instalacji grzewczej w budynku.

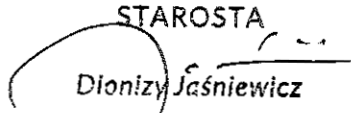
§ 11

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 12

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 01.04.2023r. z mocą obowiązującą od okresu rozliczeniowego za sezon grzewczy 2023/2024.

STAROSTA

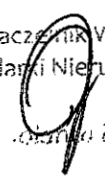

Dłoniży Jaśniewicz

OPINIA

Zarządzenie pod względem formalno-prawnym nie budzi zastrzeżeń.

Września, dnia

Naczelnik Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami


Joanna Pietak

RADCA PRAWNY
Radca Prawny
Mikołaj Soberski
Mikołaj Soberski