

**Regulamin**  
**rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków**  
**i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie**  
**i podgrzewanie wody w zasobach administrowanych**  
**oraz zarządzanych przez PGM Sp. z o.o. w Przemyślu.**

**I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne /tekst jednolity - Dz. U. 2003r Nr 153 poz. 1504 /.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 lipca 2004r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem /Dz. U. Nr 184 poz. 1902/.
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /tekst jednolity z 2000r Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000r. z późn. zmianami/.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. Nr71 poz. 733
5. Umowy sprzedaży ciepła zawarte pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Przemyślu a Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Przemyślu lub wspólnotami mieszkaniowymi.
6. Umowy zawarte przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu z firmami rozliczeniowymi o indywidualne rozliczanie kosztów energii cieplnej.
7. Kodeks Cywilny.

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach administrowanych bądź zarządzanych przez PGM Sp. z o.o. w Przemyślu, wyposażonych w instalacje: centralnego ogrzewania (c.o.) lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (c.w.u).
2. Wspólnoty Mieszkaniowe, administrowane przez PGM, w oparciu o podjęte uchwały mogą w inny sposób ustalać sposób zaliczkowania i rozliczenia dostawy energii cieplnej.
3. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarząd PGM Sp. z o.o. w Przemyślu lub Wspólnota Mieszkaniowa w formie prawem przypisanej.

**§ 2**

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. PGM – Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu.
2. Zarząd PGM – Zarząd Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Przemyślu.
3. Użytkownik lokalu – najemca lokalu, właściciel lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. Węzeł grupowy – węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.
5. Okres rozliczeniowy okres kolejnych dwunastu miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku. W okresach przejściowych Zarząd PGM może przyjąć inny okres rozliczeniowy.
6. Podzielnik kosztów c.o. – urządzenie montowane na grzejniku służące do rozliczenia kosztów dostawy ciepła - jest własnością użytkownika lokalu.
7. Nadpłata energii cieplnej czyli saldo dodatnie - nadwyżka zaliczek nad kosztami dostawy energii cieplnej

## 8. Niedopłata energii cieplnej czyli saldo ujemne - nadwyżka kosztów dostawy energii cieplnej nad zaliczkami

### § 3

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez PGM w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym Dostawcom ciepła lub kosztami utrzymania kotłowni lokalnych. W uzasadnionych przypadkach koszt dostawy może zawierać także nierozliczony bilans otwarcia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

### § 4

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne oraz z podziałem na budynki i grupy budynków z uwzględnieniem miejsca pomiaru dostarczanej energii.

### § 5

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:

- powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,
- powierzchnię użytkową lokalu użytkowego
- inne pomieszczenia wyposażone w grzejniki, przyjęte do powierzchni ogrzewanej decyzją właściciela nieruchomości.

### § 6

Za osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym uważa się:

- a. osobę zameldowaną na pobyt stały,
- b. osobę zameldowaną na pobyt czasowy,
- c. osobę przebywającą faktycznie przez okres ponad jednego miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Administrację PGM.
- d. w przypadku pustostanu – właściciela.

### § 7

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są w systemie opomiarowanym, jeżeli budynek jest w pełni opomiarowany, czyli:

- a. w węźle cieplnym zainstalowane są dwa ciepłomierze umożliwiające pomiar ilości ciepła przeznaczonego na cele centralnego ogrzewania oraz na cele centralnej ciepłej wody użytkowej, jeśli w budynku nie ma c.w.u. to zainstalowany jest jeden ciepłomierz,
- b. instalacja centralnego ogrzewania jest wyposażona w termostatyczne zawory grzejnikowe,
- c. grzejniki centralnego ogrzewania wyposażono w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania,
- d. instalacja centralnej ciepłej wody jest wyposażona w wodomierze do pomiaru ilości ciepłej wody w każdym lokalu.

2. Cel wprowadzenia rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. i c.w.u. :

- a. efektywne gospodarowanie dostarczaną do budynku energią cieplną;
- b. umożliwienie mieszkańcom, użytkownikom lokali pełnego wpływu na temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach mieszkania;
- c. zapewnienie możliwości oszczędzania energii cieplnej (zmniejszenie opłat za c.o. i c.w.u.);
- d. zapewnienie pełnego komfortu cieplnego w lokalach.

## **III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ**

### § 8

1. Koszty dostawy ciepła są rozliczane na cele centralnego ogrzewania wg jednostek rozliczeniowych:

- budynki lub grupy budynków podłączone do jednego ciepłomierza posiadające instalacje centralnego ogrzewania,
  - budynki lub grupy budynków podłączone do jednego ciepłomierza posiadające instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
  - wolnostojące budynki użytkowe,
- 2.W budynkach opomiarowanych koszty dostawy i zużycia ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody mogą być rozliczane przez firmy, z którymi PGM zawarła stosowne umowy.
  - 3.W budynkach nieopomiarowanych koszty dostawy i zużycia ciepła do celów c.o. i c.w.u. rozlicza PGM we własnym zakresie.
  - 4.Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali ze zużyciem ciepła jest:
    - a.1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali opomiarowanych – w odniesieniu do kosztów stałych ciepła wynikających z opłaty stałej za co i c.w.u.
    - b.GJ dla lokali opomiarowanych - w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania – opłata zmienna
    - c.1m<sup>3</sup> zużytej wody ciepłej wg licznika c.w.u. w lokalach opomiarowanych – w odniesieniu do kosztów podgrzania wody – opłata zmienna
    - d.1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali nieopomiarowanych – w odniesieniu do pełnych kosztów ciepła za co – opłata stała i zmienna
    - e.osobo-miesiąc – dla budynków nieopomiarowanych – w odniesieniu do pełnych kosztów ciepła za c.w.u. – opłata stała i zmienna.
  - 5.Całkowita ilość ciepła zużyta przez budynek mierzona jest licznikiem ciepła zainstalowanym w budynku lub węźle cieplnym dla zespołu budynków.
  - 6.Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie budynków w pełni opomiarowanych rozliczane jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach z uwzględnieniem wszystkich należnych współczynników /położenie lokalu, moc grzejnika/.

## **§ 9**

- 1.W budynkach opomiarowanych dla lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania, rozliczanie kosztów ogrzewania następuje według maksymalnego zużycia w budynku na 1m<sup>2</sup>.
- 2.Przez nie funkcjonujące podzielniki kosztów ogrzewania rozumieć należy następujące przypadki:
  - a.lokale nie wyposażone w podzielniki kosztów;
  - b.lokale, w których podzielniki funkcjonowały przez okres krótszy niż 12 miesięcy (chyba, że dotyczy to w równej mierze wszystkich lokali w budynku);
  - c.lokale, w których w żadnym z dwóch ogłoszonych terminów, będących w dyspozycji użytkowników systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, lub też w dodatkowym indywidualnie ustalonym terminie nie dokonano odczytów z winy użytkownika;
  - d.lokale, w których stwierdzono uszkodzenie lub nieumyślne zniszczenie więcej niż jednego podzielnika kosztów ogrzewania;
  - e.lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika zmierzającą do zafałszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby podzielnika, rozbicie ampułki, zmianę miejsca zamocowania podzielnika).

## **§ 10**

Nie odczytanie jednego podzielnika lub jego brak nie wyklucza lokalu z systemu indywidualnych rozliczeń. Koszty takiego pomieszczenia będą wyliczane zgodnie z § 16 ust.3 regulaminu.

#### **IV. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA DO LOKALI**

##### **§ 11**

1. Użytkownik lokalu korzystający bezpośrednio z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła i rozliczeń wraz z innymi opłatami, do 10-go dnia każdego miesiąca.
2. Zaliczka miesięczna, o której mowa w ust. 1, ustalana jest przez Zarząd PGM w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom, na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje PGM.
4. W przypadku budynków nowo nabytych, część zaliczki dotycząca przewidywanych kosztów zakupu określana będzie na podstawie średniej z podobnych budynków bądź w oparciu o dane uzyskane od dotychczasowego administratora, zarządcy budynku.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub sporządzenia aktu notarialnego, dotyczącego zakupu lokalu.
6. Obowiązek wnoszenia bieżących opłat ustaje z dniem opróżnienia wynajmowanego lokalu i oddania kluczy do PGM.

#### **V. ZASADY INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ**

##### **§ 12**

1. Roczne koszty ogrzewania budynku i podgrzania wody rozliczane są między użytkowników lokali w oparciu o:
  - a. koszty stałe wykazane w fakturach za energię cieplną wystawionych przez dostawcę mediów,
  - b. koszty zmienne wykazane w fakturach za energię cieplną wystawionych przez dostawcę mediów,
  - c. koszty utrzymania kotłowni lokalnych.
2. W przypadku dokonywania rozliczeń przez firmę zewnętrzną, użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła w wysokości określonej w umowie zawartej przez PGM z firmą rozliczeniową.

##### **§ 13**

1. Odczyty i rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane mogą być przez specjalistyczną firmę. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania upoważnienia wydanego przez PGM.
2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania w lokalach (w terminie podstawowym i ewentualnie dodatkowym) dokonywane będą w terminach ustalonych przez firmę rozliczającą w uzgodnieniu z PGM.
3. Na wniosek użytkownika lokalu, któremu żaden z dwóch terminów planowanych nie odpowiada, dopuszcza się trzeci indywidualny termin odczytu. Koszt odczytu w dodatkowym terminie pokrywa wnioskodawca (właściciel lub najemca lokalu).
4. Terminy odczytu są podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 14-to dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na

tablicach ogłoszeniowych budynków.

5. Kopię karty odczytu osoba dokonująca odczytu pozostawia użytkownikowi.

#### § 14

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów dostawy energii cieplnej winno nastąpić przed upływem 3-ch miesięcy od zamknięcia bilansu w PGM.
2. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła użytkownik lokalu może złożyć w PGM w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania.
3. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w zakresie rozliczeń za zużytą energię obciąża firmę rozliczeniową dokonującą podziału kosztów centralnego ogrzewania. W przypadku sporów użytkownik lokalu ma prawo odwołać się do Zarządu PGM.
4. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla budynku bez względu na przyczynę może stanowić przyczynę odrzucenia ewentualnych reklamacji.

#### § 15

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia pobranych zaliczek oraz faktycznych kosztów dostawy energii cieplnej nastąpi u użytkownika saldo dodatnie lub ujemne (nadpłata lub niedopłata), zostanie ono uwzględnione w bieżących płatnościach użytkownika lokalu.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd PGM może podjąć decyzję o ustaleniu wysokości zaliczek na następny okres grzewczy z uwzględnieniem powstałych sald.

#### § 16

Indywidualne rozliczenia kosztów dostawy i zużycia ciepła do celów grzewczych i ciepłej wody jest wykonywane wg poszczególnych budynków i przeprowadza się odpowiednio :

1. Budynki nieopomiarowane :

a. wyłącznie z lokalami mieszkalnymi

- koszty c.o. - lokale rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej

- koszty c.w.u. - lokale rozliczane są proporcjonalnie do osobo-miesiący

b. wyłącznie z lokalami użytkowymi

- koszty c.o i c.w.u. - lokale rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

2. Budynki nieopomiarowane - mieszkalno-użytkowych

- koszty c.o. :

a. lokale mieszkalne są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej

b. lokale użytkowe opłacają opłatę w wysokości rzeczywistych kosztów, proporcjonalnych do powierzchni.

- koszty c.w.u. :

a. lokale mieszkalne są rozliczane proporcjonalnie do osobo-miesiący

b. lokale użytkowe opłacają opłatę rzeczywistych kosztów, proporcjonalnych do powierzchni.

3. Budynki opomiarowanych, posiadających zarówno lokale mieszkalne bądź użytkowe - rozliczane są według podzielników kosztów.

a. W przypadku gdy użytkownik:

• uszkodził plombę na urządzeniu pomiarowym,

• uszkodził urządzenie pomiarowe

rozliczenia za dany okres rozliczeniowy dokonuje się wówczas obciążając użytkownika kosztami w wysokości 120% maksymalnego zużycia w danym budynku na 1m kw.

b. W przypadku nieudostępnienia mieszkania w celu dokonania odczytu, użytkownik zostaje rozliczony poprzez obciążenie kosztami w wysokości 120% maksymalnego zużycia w danym budynku na 1m kw.

c. Użytkownik lokalu, który nie wyraził zgody na montaż podzielników będzie rozliczany przez obciążenie kosztami w wysokości 120% maksymalnego zużycia w danym

budynku na 1m kw.

- 4.W uzasadnionych przypadkach Zarząd PGM może podjąć decyzję o zmianie wartości procentowych, wymienionych w pkt. 3,lit a-c
- 5.W przypadku zmiany najemcy lokalu, faktyczne koszty dostarczonej energii cieplnej zostaną rozliczone pomiędzy jego użytkowników, adekwatnie do czasu użytkowania lokalu. Rozliczenie to nastąpi w terminie do 3 miesięcy od daty opuszczenia lokalu przez poprzedniego najemcę ( par 11, pkt 6 regulaminu).
- 6.W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, nadpłata lub niedopłata (o której mowa w par. 15 regulaminu) obciąża aktualnego właściciela.
- 7.Koszt ogrzania lokalu należącego do zasobu Gminny, w okresie nie zasiedlenia, obciąża Gminę Miejską Przemyśl.
- 8.Koszty dostarczenia energii cieplnej do lokalu mieszkalnego nieodczytanego lub nieopomiarowanego ponosi użytkownik lokalu.
- 9.W przypadku odejścia budynku z zasobów zarządzanych przez PGM (w obcy zarząd), rozliczenie dostaw energii nastąpi do 3 miesięcy od daty protokolarnego przekazania nieruchomości.
- 10.W budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, końcowe wyniki na poszczególnych dostawach mediów są wzajemnie kompensowane.
- 11.Do tak wyliczonych nadpłat i niedopłat mają zastosowanie uregulowania zawarte w § 15 regulaminu

## **VI. ZASADY INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY WODOCIĄGOWEJ**

### **§ 17**

- 1.Użytkownik lokalu spełniającego warunki techniczne wymienione w § 7 ust.1 pkt d. zobowiązany jest ponosić opłaty za podgrzewanie wody wodociągowej wg indywidualnego rozliczenia kosztów określonych proporcjonalnie wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych ciepłej wody.
- 2.W rozliczeniu nie uwzględnia się kosztów dostawy wody wodociągowej.

## **VIII. USTALENIA KOŃCOWE**

### **§ 18**

Dostarczana energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody wodociągowej.

### **§ 19**

- 1.Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie, a najpóźniej w ciągu 3 dni od dnia stwierdzenia uszkodzenia powiadomić PGM o każdym przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów, wodomierza, zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
- 2.Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu.
- 3.Uszkodzenia podzielników polegające na trwałym zamalowaniu skal i pokryw w sposób utrudniający odczyt, są usuwane odpłatnie przez pracowników firmy rozliczeniowej wg stawek ustalonych z PGM. Koszty naprawy podzielnika pokrywa bezpośrednio użytkownik lokalu.
- 4.Koszty wymiany rozbitej ampułki w podzielnikach kosztów „wyparkowych” pokrywa użytkownik lokalu.

### **§ 20**

- 1.Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. lub c.w.u. bez zgody PGM, a w szczególności:

- zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
- demontaż grzejników lub likwidacja;
- spuszczenie wody z instalacji c.o.;
- zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
- uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej,

stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez PGM, w przeciwnym razie PGM zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. lub c.w.u. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.

## **§ 21**

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem ogłoszenia i obowiązuje od okresu rozliczeniowego rozpoczynającego się 1 stycznia 2004 r.