

REGULAMIN
rozliczania kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w lokalach
Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.,
do których dostawa ciepła odbywa się na zasadach określonych w umowach sprzedaży ciepła zawartych
między GTBS sp. z o.o. a dostawcą ciepła

tekst jednolity po zmianach z dnia 12 listopada 2024 r.

Dział I

Postanowienia ogólne

§1

1. Poniższy regulamin rozliczania całkowitych kosztów dostawy ciepła w budynkach wielorodzinnych w nieruchomościach Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w skrócie GTBS opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i normach:

- a) Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 2024 poz. 266 z późn.zm.);
- b) Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2020 poz. 718 z późn. zm.);
- c) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 z późn zm.);
- d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- e) Ustawa Prawo o miarach z dnia 11 maja 2001 r. (Dz.U. 2022 poz. 2063);
- f) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. 2021 poz. 2273);
- g) umowy zawarte przez GTBS na dostawę i sprzedaż energii cieplnej do obiektów Spółki.

2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

użytkownik - najemca lokalu lub osoba użytkująca bądź dysponująca lokalem bez tytułu prawnego;

opłata miesięczna - zaliczka na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w danym okresie rozliczeniowym;

powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne, z wyłączeniem powierzchni balkonów, tarasów, loggii oraz piwnic przynależnych do lokalu;

kubatura lokalu mieszkalnego - to objętość mierzona w m³, liczona jako iloczyn powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu i wysokości lokalu;

powierzchnia użytkowa budynku - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach mieszkalnych oraz pozostałych pomieszczeń w budynku - pomieszczeń wspólnego użytkowania (wózkarni, klatek schodowych);

ciepłomierz lokalowy - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody użytkowej z instalacji centralnego ogrzewania przynależny do lokalu znajdującego się w budynku wielolokalowym posiadający jednopunktowy układ zasilania w ciepło użytkowe;

węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia, doprowadzające i pozwalające na regulację ilości i parametrów nośnika ciepła z przyłącza do instalacji odbiorczych, wyposażone w układ pomiarowo-rozliczeniowy – ciepłomierz główny;

jednostka rozliczeniowa – budynek lub część budynku, w którym znajdują się lokale zasilane z tego samego węzła cieplnego;

dostawca - Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej sp. z o.o.;

taryfa - grupa taryfowa dostawcy ciepła (obejmująca koszty stałe i zmienne) z którym rozliczenie odbywa się na podstawie tych samych cen, stawek opłat oraz warunków ich stosowania dla danej jednostki rozliczeniowej.

§2

1. Celem regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w budynkach GTBS.

2. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej są ewidencjonowane i rozliczane dla poszczególnych węzłów - jednostek rozliczeniowych.

§3

1. Ilość dostarczonego ciepła, zakupionego dla danej jednostki rozliczeniowej określana jest na podstawie wskazań liczników ciepła zainstalowanych w węzłach cieplnych bez podziału na energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania i energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody użytkowej. Każde mieszkanie wyposażone jest w Indywidualną Stację Wymiennikową, regulującą wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania w lokalu i przygotowującą ciepłą wodę użytkową - każda Stacja posiada własne urządzenie pomiarowe pobranego ciepła – ciepłomierz lokalowy.
2. Całkowite koszty ciepła dla danej jednostki rozliczeniowej dzielą się na:
 - a) koszty stałe:
 - koszty opłaty stałej za zamówioną moc cieplną,
 - koszty opłaty stałej za usługi przesyłowe,
 - koszty nośnika ciepła,
 - część kosztów zmiennych, w wysokości odpowiadającej udziałowi różnicy zużycia pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego a sumą zużyć ciepłomierzy lokalowych w zużyciu ciepłomierza głównego
 - b) koszty zmienne, pomniejszone o część kosztów odpowiadającą udziałowi różnicy zużycia pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego a sumą zużyć ciepłomierzy lokalowych w zużyciu ciepłomierza głównego - zależne od zużycia ciepła:
 - koszty zakupionej energii cieplnej,
 - koszty zmienne za usługę przesyłową,
3. Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła do lokali odbywa się według zasad określonych w dziale III.

Dział II

Zasady ustalania i rozliczania opłat miesięcznych – zaliczek

§4

1. Okresem rozliczeniowym jest 12 miesięcy kalendarzowych, liczonych od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku. Okres rozliczeniowy zawsze kończy się 31 grudnia i może być krótszy niż 12 miesięcy w przypadku zasiedlenia lokalu w trakcie roku kalendarzowego.
2. Rozliczenie kosztów ciepła następuje nie później niż do dnia 30 kwietnia następnego roku kalendarzowego.

§5

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownicy są zobowiązani uiszczać opłaty miesięczne na poczet kosztów dostaw ciepła w wielkości ustalonej przez GTBS na podstawie rzeczywistego zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnej taryfy obowiązującej dostawcę ciepła. Dla pierwszego po zasiedleniu okresu rozliczeniowego do obliczenia opłaty miesięcznej przyjmuje się:
 - a) zapotrzebowanie mocy cieplnej jednostki rozliczeniowej powiększone o straty wewnętrzne w tych jednostkach¹;
 - b) zużycie ciepła na ogrzewanie w wysokości 0,40 GJ/m²/rok,
 - c) zużycie ciepłej wody w lokalach mieszkalnych w wysokości 1,5 m³/os/mc, a w lokalach użytkowych wyposażonych w Indywidualne Stacje Wymiennikowe w wysokości 0,3 m³/os/mc oraz ciepło do podgrzania wody w ilości 0,20GJ/m³/rok.
 - d) wysokość zaliczek oblicza się bez uwzględnienia planowanego zużycia nośnika ciepła.
2. Podstawę ustalania wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów STAŁYCH dostaw ciepła użytkowego przypadających na dany lokal stanowią elementy wymienione w §3 ust. 2 lit. a Działu I oraz aktualne taryfy dla ciepła, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu (dot. jednostek rozliczeniowych, w których lokale podłączone do jednego węzła cieplnego mają jednakową wysokość) albo 1m³ kubatury lokalu (dot. jednostek rozliczeniowych, w których lokale podłączone do jednego węzła cieplnego mają różną wysokość) w okresie jednego miesiąca.
3. Podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych na poczet kosztów ZMIENNYCH dostaw ciepła z wyłączeniem pierwszego zasiedlenia, stanowi prognoza zużycia ciepła użytkowego, ustalona na podstawie rzeczywistego zużycia ciepła z poprzedniego pełnego okresu rozliczeniowego oraz aktualnych taryf dla ciepła, określana indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego.

¹ Do zaliczki za zużycie ciepła w lokalu doliczane są straty przesyłu pomiędzy węzłem cieplnym a ciepłomierzami lokalowymi jednostki rozliczeniowej. Straty przyjęto na podstawie pomiarów zużycia ciepła budynków o podobnej konstrukcji administrowanych przez GTBS.

4. Opłaty miesięczne dla lokali użytkowych wyposażonych w Indywidualne Stacje Wymiennikowe naliczane są w wysokości 150% opłaty obliczonej zgodnie z § 5 ust. 1 lit. a, b, c Działu II.
Opłaty miesięczne dla lokali użytkowych nie wyposażonych w Indywidualne Stacje Wymiennikowe naliczane są w wysokości 150% opłaty obliczonej zgodnie z § 5 ust. 1 Działu II, z pominięciem lit. c tego ustępu.
5. Wysokość opłat miesięcznych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego wskutek:
- a) zmiany przez dostawcę cen ciepła w taryfie przewidzianej dla zasobów mieszkaniowych Spółki;
 - b) uzasadnionego wniosku użytkownika złożonego w formie pisemnej;
 - c) weryfikacji prognozy indywidualnego zużycia ciepła w danym lokalu w oparciu o odczyt kontrolny ciepłomierzy dokonany przez GTBS w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Opłaty miesięczne za użytkowanie lokalu mieszkalnego - płatne są w terminie do 10 - go dnia każdego miesiąca wraz z czynszem/odszkodowaniem i pozostałymi opłatami dodatkowymi.
Opłaty miesięczne za użytkowanie lokalu użytkowego – płatne są w terminach wynikających z poszczególnych umów dotyczących użytkowania tych lokali.
7. W przypadku stwierdzenia w wyniku rozliczenia:
- a) nadpłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów dostawy ciepła przypadających na dany lokal mieszkalny, podlega ona rozliczeniu z należnościami z tytułu bieżących opłat za mieszkanie;
 - b) niedopłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów dostawy ciepła do danego lokalu - użytkownik zobowiązany jest dokonać zapłaty należności z tytułu niedopłaty w wyznaczonym przez GTBS terminie;
 - c) nadpłaty bądź niedopłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów dostawy ciepła przypadających na dany lokal użytkowy rozliczane zostaną na zasadach określonych w umowach dotyczących użytkowania poszczególnych lokali.
8. Wskazanie odczytów ciepłomierzy lokalowych dokonujących pomiaru zużytego ciepła w kWh przeliczana jest na GJ, gdzie 1 kWh odpowiada 0,0036 GJ.

§6

W przypadku odcięcia dostaw ciepła GTBS obciążać będzie użytkownika miesięczną opłatą ustaloną zgodnie z ust. 1 i 2 §5 w Dziale II.

Dział III

Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła do lokali

§7

1. Rozliczenie końcowe obejmuje wszystkie koszty dostaw ciepła oraz opłaty miesięczne wniesione przez użytkowników w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty dostaw ciepła dla lokali rozlicza się na podstawie rzeczywistych kosztów określonych fakturami wystawionymi przez dostawcę ciepła z podziałem na koszty stałe i zmienne.

§8

1. Zdalnych odczytów wskazań ciepłomierzy lokalowych dokonuje GTBS.
2. Użytkownicy mają dostęp do przyrządów pomiarowych, a tym samym możliwość bieżącego kontrolowania sprawności ich działania i ilości zużywanego ciepła.

§9

Koszty stałe rozliczane proporcjonalnie do sumy powierzchni/kubatury lokali w danej jednostce rozliczeniowej, gdzie koszt jednostkowy obliczany jest wg poniższej formuły:

$$K_{jstr} = \frac{KHz + \Sigma KOPst + \Sigma K_{nośnika} + \Sigma Cz Kzm}{\text{Suma powierzchni/kubatury lokali w danej jednostce rozliczeniowej}} / [\text{zł/m}^2 \text{ lub } \text{zł/m}^3]$$

gdzie: K_{jstr} - roczne koszty jednostkowe stałe, ustalone na podstawie rzeczywistych kosztów dla danej jednostki rozliczeniowej [zł/m²]

ΣK_{Nz} - roczne koszty mocy zamówionej [zł/rok]

$\Sigma KOPst$ - roczne koszty opłat przesyłowych stałych [zł/rok]

$\Sigma K_{nośnika}$ - roczne koszty zakupu nośnika ciepła [zł/rok]

$\Sigma Cz Kzm$ - część kosztów zmiennych, w wysokości odpowiadającej udziałowi różnicy zużycia pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego a sumą zużyć ciepłomierzy lokalowych w zużyciu ciepłomierza głównego

Koszty zmienne rozliczane są według wskazań ciepłomierzy lokalowych wg następującej formuły:

$$\Sigma KC + \Sigma KOPzm - \Sigma Cz Kzm$$

$$KC_j = \frac{\text{--- [zł/GJ]}}{\Sigma \text{ Odczytów ciepłomierzy lokalowych}}$$

gdzie: KC_j - rzeczywisty koszt jednostki ciepła dla danej jednostki rozliczeniowej [zł/GJ]

ΣKC - roczne koszty dostarczonego ciepła [zł]

ΣKOP_{zm} - roczne koszty opłat przesyłowych zmiennych [zł]

ΣCz_{Kzm} - część kosztów zmiennych, w wysokości odpowiadającej udziałowi różnicy zużycia pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego a sumą zużyć ciepłomierzy lokalowych w zużyciu ciepłomierza głównego

Σ suma odczytów ciepłomierzy lokalowych [GJ]

Rozliczenie użytkownika:

KOSZTY STAŁE: = Powierzchnia/Kubatura użytkowa lokalu * K_{jstr} - $K_{z\alpha}$ na koszty stałe

KOSZTY ZMIENNE: = KC_j * Odczyt ciepłomierza lokalowego - $K_{z\alpha}$ na koszty zmienne

gdzie:

K_{jstr} - roczne koszty jednostkowe stałe [zł/m²]

KC_j - rzeczywisty koszt jednostki ciepła [zł/GJ]

$K_{z\alpha}$ - suma zaliczek wniesionych przez użytkownika w okresie rozliczeniowym [zł].

§10

1. W przypadku zwrotu lokalu, do rozliczenia zarówno kosztów stałych jak i zmiennych zużycia ciepła, przyjmuje się wartości kosztów jednostkowych będące średnimi arytmetycznymi stawek użytych do ustalania zaliczek w rozliczanym okresie użytkowania lokalu przez użytkownika. Rozliczenie kosztów ciepła nastąpi w ciągu 30 dni od dnia zdania lokalu.

a) rozliczenie kosztów STAŁYCH zużycia ciepła następuje wg kosztu jednostkowego przypadającego na 1m² powierzchni użytkowej albo 1m³ kubatury danego lokalu;

b) rozliczenie kosztów ZMIENNYCH zużycia ciepła jest iloczynem wskazania ciepłomierza lokalowego z protokołu zdawczo - odbiorczego oraz kosztu jednostkowego ustalonego zgodnie z ust. 1.

§11

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania ciepłomierza z przyczyn obciążających użytkownika (mechaniczne uszkodzenie, ślady rozkręcania, itp.) lub gdy użytkownik nie udostępni lokalu w celu wymiany lub odczytu ciepłomierza koszty zmienne zużycia ciepła rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonego o 50%.

2. W przypadku wady fabrycznej ciepłomierza, nieprawidłowej legalizacji, niesprawności ciepłomierza itp. użytkownik zostanie rozliczony na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła w danym lokalu za adekwatne miesiące z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Koszty dostaw ciepła do lokalu, w którym nie ma możliwości ustalenia średniego zużycia za rok poprzedni (pierwszy okres rozliczeniowy dla danego lokalu bądź użytkownika lokalu) rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła wg wskazań ciepłomierza zamiennego.

3. W przypadku zdjęcia plomby z ciepłomierza lokalowego lub jej uszkodzenia z winy użytkownika lokalu, koszty ponownego zaplombowania ciepłomierza ponosi użytkownik lokalu.

4. W przypadku kwestionowania przez użytkownika prawidłowości wskazań ciepłomierza lokalowego, na jego pisemny wniosek ciepłomierz zostanie przekazany do ekspertyzy. Do czasu otrzymania wyników ekspertyzy zostanie zamontowany ciepłomierz zamienny. Jeżeli wyniki ekspertyzy wykażą, że ciepłomierz działa poprawnie, jej kosztami zostanie obciążony użytkownik. W przeciwnym wypadku koszty ekspertyzy ciepłomierza poniesie GTBS.

Dział IV

Postanowienia końcowe

§ 12

1. W przypadku stwierdzenia widocznego uszkodzenia w obrębie Indywidualnej Stacji Wymiennikowej znajdującej się w skrzynce licznikowej przynależnej do mieszkania, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym GTBS.

2. Użytkownik nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu ingerencję w elementy Indywidualnej Stacji wymiennikowej oraz wodomierze lokalowe, w szczególności w celu ich naprawy lub wymiany.

§ 13

1. Ciepłomierz będący urządzeniem pomiarowym, zgodnie z przepisami prawa wymaga co 5 lat kontroli i legalizacji bądź wymiany.
2. Opłaty za czynności wymienione w pkt. 1, zgodnie z umową najmu lokalu, ponosi najemca lokalu, do którego przynależy ciepłomierz.
3. GTBS wprowadza opłatę miesięczną tytułem legalizacji lub wymiany ciepłomierza lokalowego. Wysokość tej opłaty ustala Zarząd GTBS na podstawie aktualnych kosztów legalizacji i wymiany ciepłomierzy.

§ 14

1. Reklamacji podlegają błędy rachunkowe oraz inne zauważane nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów i zapisów niniejszego Regulaminu.
2. Reklamacje należy składać na piśmie w siedzibie GTBS lub drogą mailową na adres: reklamacje@gtbs.pl w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie są podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
4. Złożenie reklamacji nie upoważnia użytkownika do wstrzymania zapłaty wynikającej z rozliczenia.

§ 15

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego, w jednostce rozliczeniowej wyposażonej w system zdalnego odczytu liczników, na koniec każdego miesiąca, na pisemny wniosek złożony w GTBS, ma prawo uzyskać informację o:
 - ilości ciepła pobranego w węźle swojej jednostki rozliczeniowej;
 - sumie ilości ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierze lokalowe;
 - ilości ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierz lokalowy dla zajmowanego lokalu.
2. Powyższe dane GTBS udostępni, w miarę możliwości technicznych, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku. Dane udostępnione w trakcie okresu rozliczeniowego mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 16

1. Aktualny tekst niniejszego regulaminu oraz wszelkie informacje o dokonanych zmianach podaje się do wiadomości użytkownikom na stronie internetowej www.gtbs.pl w zakładce „Dla najemcy”.
2. Regulamin zostaje wprowadzony do stosowania Uchwałą Nr 6/XII/2024 z dnia 21.12.2022 r.
3. Zmiany do niniejszego Regulaminu zostały wprowadzone Uchwałą Zarządu GTBS sp. z o.o. nr 2/XI/2024 z dnia 12 listopada 2024 r.

