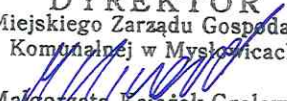


ZARZĄDZENIE NR 120/26/2024
DYREKTORA MIEJSKIEGO ZARZĄDU GOSPODARKI KOMUNALNEJ
W MYSŁOWICACH
z dnia 20 września 2024 r.

w sprawie wprowadzenia Regulaminu rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych, niewyposażonych w ciepłomierze indywidualne, zarządzanych przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach

Na podstawie art. 45a ust. 9 i ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.) zarządza się, co następuje:

- §1. Wprowadza się Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych, niewyposażonych w ciepłomierze indywidualne, zarządzanych przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach, zwany dalej Regulaminem, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.
- §2. Postanowienia Regulaminu nie znajdują zastosowania do rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczane do lokali w budynku położonym przy ul. Karola Miarki 28 w Mysłowicach.
- §3. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikom zatrudnionym na wieloosobowym stanowisku pracy ds. mediów i rozliczeń, a nadzór nad jego wykonaniem sprawuje Główny Księgowy oraz Dyrektor MZGK.
- §4. Regulamin podlega publikacji na stronie internetowej MZGK oraz w Biuletynie Informacji Publicznej MZGK.
- §5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązywania od 1 października 2024 r.

DYREKTOR
Miejskiego Zarządu Gospodarki
Komunalnej w Mysłowicach

Małgorzata Książek-Grelewicz

Regulamin rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych, niewyposażonych w ciepłomierze indywidualne, zarządzanych przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach

Postanowienia ogólne

§1.

1. Regulamin został opracowany na podstawie następujących aktów prawnych:
 - 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 2024 poz. 266 ze zm.),
 - 2) 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 ze zm.),
 - 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.),
 - 4) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022 r., poz. 2063),
 - 5) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.),
 - 6) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.).
2. Określenie pojęć użytych w Regulaminie:
 - 1) **użytkownik lokalu** – najemca lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
 - 2) **administrator / MZGK / zarządca** – Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach,
 - 3) **koszty ciepła** – koszty zakupu lub wytworzenia (w kotłowni lokalnej) ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody ponoszone w danym okresie rozliczeniowym,
 - 4) **okres rozliczeniowy** – okres, za który dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 1 stycznia a kończy 31 grudnia każdego roku,
 - 5) **powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia grzewcza lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń,
 - 6) **jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody jednostką rozliczeniową są budynki zasilane w ciepło z węzła ciepłowniczego,
 - 7) **rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym,
 - 8) **minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20°C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali. Każdy użytkownik lokalu ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń,
 - 9) **wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach,
 - 10) **koszty ogrzewania** – suma opłat wyliczonych dla części mieszkalnej przez dostawcę ciepła. Koszty zakupu obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację,
3. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali bez względu na ich status prawny.
4. Rozpoczęcie i przerwanie ogrzewania może nastąpić na podstawie decyzji MZGK.

§2.

Zasady rozliczania kosztów ciepła

1. Koszty ciepła ponoszone przez MZGK podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali w jednostce rozliczeniowej proporcjonalnie do:
 - 1) powierzchni ogrzewanej lokalu - dla opłaty stałej i zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie,
 - 2) ilości zużytej ciepłej wody - dla opłaty stałej i zmiennej za ciepło dostarczone na przygotowanie ciepłej wody.

2. Rozliczanie kosztów ciepła prowadzi się odrębnie dla jednostki rozliczeniowej w zależności od miejsca dostarczania lub wytwarzania ciepła oraz rodzaju lokalu (mieszkalny lub użytkowy) przy zastosowaniu opłat obejmujących:
 - 1) w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania:
 - a) opłatę stałą i zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie,
 - 2) w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej:
 - a) opłatę stałą i zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie,
 - b) opłatę stałą i zmienną za ciepło dostarczone na przygotowanie ciepłej wody użytkowej.
3. Okres rozliczeniowy trwa 12 kolejnych miesięcy począwszy od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

Ustalanie opłat za ciepło

§3.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów ciepła.
2. Opłata zaliczkowa winna być wnoszona miesięcznie równocześnie z opłatą za używanie lokalu, a jej wysokość powinna zapewniać pokrycie ponoszonych w okresie rozliczeniowym kosztów ciepła.
3. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło ustala MZGK na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o rozliczenie poprzedniego okresu, uwzględniając prognozę wzrostu cen ciepła oraz przewidywaną ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w odniesieniu do:
 - 1) 1 m² powierzchni lokalu dla opłaty stałej i zmiennej za ciepło na ogrzewanie,
 - 2) 1 m³ wody dla opłaty zmiennej i stałej za ciepło na przygotowanie ciepłej wody.
4. Opłata zaliczkowa ustalana jest indywidualnie dla jednostki rozliczeniowej.
5. Rozliczanie kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie lokali użytkowych w obiektach wolnostojących wyposażonych w układ pomiarowo-rozliczeniowy lub własną kotłownię dokonywane będzie proporcjonalnie do powierzchni lokali. W przypadku, gdy w obiekcie znajduje się jeden lokal koszty ciepła dla tego lokalu równe będą kosztom ogrzewania obiektu.

Rozliczanie kosztów energii cieplnej

§4.

1. Rozliczenie polega na porównaniu poniesionych w okresie rozliczeniowym przez MZGK kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w jednostce rozliczeniowej – z uwzględnieniem bonifikat, upustów i innych opłat oraz wyniku uznanych reklamacji dotyczących poprzedniego okresu rozliczeniowego – z opłatami zaliczkowymi wniesionymi przez użytkowników lokali znajdujących się w danej jednostce rozliczeniowej.
2. Rozliczenie kosztów ciepła dokonywane jest w terminie do 6 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów ciepła regulowana będzie następująco:
 - 1) **niedopłatę** użytkownik lokalu wnosi w terminie wskazanym na powiadomieniu o rozliczeniu,
 - 2) **nadpłatę** zalicza się na poczet najbliższych należności za media, a w przypadku użytkowników zadłużonych wobec MZGK zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
4. Całkowity koszt ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym ustalony w oparciu o ewidencję kosztów zostaje rozliczony pomiędzy użytkowników lokali w tej jednostce rozliczeniowej.
5. Opłata stała w przypadku ciepła na ogrzewanie oraz przygotowanie ciepłej wody dotyczy kosztów stałych ponoszonych za moc zamówioną.
6. Opłata zmienna dotyczy kosztów zmiennych ponoszonych za ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody.

Reklamacje

§5.

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia w terminie do 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamację należy składać w formie pisemnej do MZGK.

2. Zarządca udzieli odpowiedzi na otrzymaną reklamację w terminie do 30 dni od daty jej otrzymania.
3. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uregulowania niedopłaty w terminie określonym w powiadomieniu o rozliczeniu.
4. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego dłuższa nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
5. Uwzględnione reklamacje obciążają koszty ciepła danej jednostki rozliczeniowej w następnym okresie rozliczeniowym.

Obowiązki użytkowników lokali

§6.

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - 1) prawidłowe użytkowanie lokalu, a w szczególności utrzymywanie w pomieszczeniach minimalnej temperatury i wilgotności względnej nie wyższej niż 55% oraz doprowadzanie powietrza zewnętrznego (przez właściwe wietrzenie) w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu,
 - 2) umożliwianie osobom upoważnionym przez MZGK dostępu do zainstalowanych urządzeń,
 - 3) udostępnianie każdorazowo lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń,
 - 4) w przypadku zainstalowanych zaworów termostatycznych zapewnianie warunków do prawidłowego ich działania,
 - 5) niezwłoczne informowanie MZGK o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych i wodomierzy ciepłej wody, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,
 - 6) przestrzeganie zakazu dokonywania samowolnych zmian, przeróbek lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie przez MZGK na koszt tego użytkownika.
3. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody bez zgody MZGK, a w szczególności:
 - 1) zamontowanie dodatkowych grzejników, likwidacja grzejników lub ich zamiana,
 - 2) przerabianie instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody,
 - 3) zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
 - 4) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
 - 5) uszkodzenie wodomierza ciepłej wody lub jego plomby,oraz każde inne działanie mające na celu sfalszowanie lub uniemożliwienie rozliczenia indywidualnego stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.

Naliczanie bonifikat za centralne ogrzewanie

§7.

1. Do obowiązków MZGK należy:
 - 1) zapewnienie dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania w ilości gwarantującej utrzymanie w lokalach mieszkalnych (przy dokonaniu pomiaru w środku pomieszczenia na wysokości 100 cm) minimalnej temperatury,
 - 2) dostawa energii cieplnej może być ograniczona w wypadku konieczności zastosowania niezbędnych środków dla niedopuszczenia do uszkodzeń urządzeń cieplnych i usunięcia powstałej awarii. W przypadku konieczności ograniczenia lub przerwania dostawy ciepła MZGK zobowiązany jest zawiadomić o tym odbiorców.
2. MZGK nie odpowiada za zapewnienie energii cieplnej:
 - 1) z przyczyn spowodowanych klęskami żywiołowymi lub przez siły wyższe (pożar, powódź itp.),
 - 2) z przyczyn zawinionych przez odbiorcę ciepła,

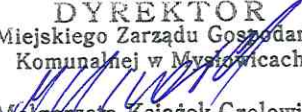
- 3) z przyczyn zawinionych przez dostawcę energii cieplnej ze źródeł obcych z wyjątkiem roszczeń o bonifikatę z tytułu niedogrzań,
- 4) w wypadku wyłączenia energii elektrycznej przez zakład energetyczny.
3. MZGK udziela bonifikat z tytułu niedogrzań lokali mieszkalnych z powodu:
 - 1) zawinonego niedostarczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym,
 - 2) występowania w poszczególnych lokalach niedogrzań nie spowodowanego przez odbiorców ciepła.
4. Bonifikaty są uwzględnione tylko w przypadkach trwania niedogrzań przez co najmniej dwa kolejne dni.
5. Odbiorca ciepła nie może uzyskać bonifikaty kosztów centralnego ogrzewania jeżeli jedyną przyczyną niedogrzań lokalu jest:
 - 1) nie zabezpieczenie drzwi i okien przed nadmiernymi stratami ciepła,
 - 2) zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowanie,
 - 3) przerobienie instalacji bez zgody MZGK,
 - 4) zwiększenie powierzchni lokalu (adaptacja) bez przeprojektowania instalacji centralnego ogrzewania łącznie z przeliczeniem zapotrzebowania ciepła.
6. MZGK również nie udziela bonifikat odbiorcom w przypadkach nie zapewnienia przez odbiorców dostępu upoważnionym pracownikom do urządzeń grzejnych znajdujących się w lokalu w celu dokonania ich konserwacji lub ich naprawy oraz dokonania pomiaru temperatury.
7. Brak zgłoszenia przez odbiorcę ciepła o niedogrzań wyklucza udzielenie bonifikaty przez MZGK ze względu na uniemożliwienie dokonania pomiarów i stwierdzenie przyczyn niedogrzań.
8. Jeżeli temperatura wewnątrz lokalu mieszkalnego w okresie grzewczym wynosi poniżej minimalnej temperatury przysługuje upust w wysokości 1/30 części miesięcznej opłaty, licząc za każdy dzień niedogrzań mieszkania.
9. Bonifikaty rozlicza się z użytkownikami lokali za okres od rozpoczęcia sezonu grzewczego do końca danego sezonu grzewczego.
10. Odbiorca ciepła powinien niezwłocznie zgłosić zastrzeżenia odnośnie wadliwego funkcjonowania ogrzewania do właściwej administracji.
11. MZGK zobowiązany jest do sprawdzenia reklamacji nie później niż w dniu następnym od dnia zgłoszenia, o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika.
12. Nie sprawdzenie reklamacji przez MZGK jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.
13. Jeżeli uczestnicy Komisji w czasie kontroli temperatury nie będą jednomyślni co do treści ustaleń zawartych w protokole, mają prawo wniesienia zastrzeżeń do protokołu.
14. W przypadku rozliczenia dostawy ciepła według indywidualnych liczników ciepła bonifikaty nie przysługują.

Zasady korzystania z centralnej ciepłej wody i udzielania bonifikat

§8.

1. Do obowiązków MZGK należy:
 - 1) zapewnienie dostawy centralnej ciepłej wody do mieszkań o temperaturze wody nie niższej niż 45°C,
 - 2) utrzymanie urządzeń dostawczych centralnej ciepłej wody do mieszkań w należyłym stanie technicznym oraz prowadzenie właściwej gospodarki remontowej w zakresie instalacji c.w.u. (bez armatury),
 - 3) usuwanie awarii instalacji centralnej ciepłej wody w czasie możliwie najkrótszym,
 - 4) okresowe przeglądy instalacji celem zakwalifikowania jej do remontu,
 - 5) w wypadku awarii wykonanie wszelkich czynności zapobiegających przed dalszymi jej skutkami oraz usuwanie awarii.
2. Dostawa centralnej ciepłej wody może być przerwana lub ograniczona w wypadku konieczności zastosowania niezbędnych środków dla niedopuszczenia do uszkodzeń urządzeń centralnej ciepłej wody i usunięcia powstałych szkód. W przypadku konieczności ograniczenia bądź przerwania dostawy MZGK obowiązany jest zawiadomić o tym użytkowników.
3. MZGK nie odpowiada za zapewnienie dostawy centralnej ciepłej wody:

- 1) z przyczyn spowodowanych klęskami żywiołowymi lub przez siły wyższe (pożar, powódź itp.),
 - 2) z przyczyn zawinionych przez odbiorcę centralnej ciepłej wody,
 - 3) z przyczyn zawinionych przez dostawcę centralnej ciepłej wody ze źródeł obcych oraz z przyczyn zawinionych przez dostawcę wody do sieci wodociągowej - z wyjątkiem roszczeń o bonifikatę za brak ciepłej wody,
 - 4) w wypadku włączenia energii elektrycznej przez zakład energetyczny.
4. W przypadku, gdy przerwa w dostawie ciepłej wody (za wyjątkiem przerw związanych z konserwacją instalacji) trwa co najmniej cztery dni w tygodniu bądź w punkcie czterpalnym u odbiorcy w szczytowym okresie poboru jak i przy minimalnym poborze temperatura wody jest niższa od +40°C w ciągu co najmniej czterech dni w tygodniu - przysługuje upust (bonifikata) w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej niż + 40°C.
5. Wszelkie zastrzeżenia dotyczące wadliwego funkcjonowania dostaw centralnej ciepłej wody użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić do zarządcy budynku.
6. MZGK zobowiązany jest do sprawdzenia reklamacji nie później niż w dniu następnym od dnia zgłoszenia, o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika.
7. Nie sprawdzenie reklamacji przez MZGK jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.
8. W przypadku rozliczenia dostawy ciepłej wody według odczytów indywidualnych urządzeń pomiarowych, bonifikaty (upusty) z tytułu braku ciepłej wody lub obniżenie temperatury udzielane są zgodnie z warunkami i zasadami określonymi w umowie zawartej z dostawcą ciepłej wody.

DYREKTOR
Miejskiego Zarządu Gospodarki
Komunalnej w Mysłowicach

Małgorzata Książek-Grelewicz