

URZĄD MIASTA
Oświęcim
WYDZIAŁ ORGANIZACYJNY
Referat-Biuro Rady Miasta
ul. Jagiełły 1
tel. 94-20-444 100 fax 94-20-483

URZĄD MIASTA OŚWIECIM	
KANCELARIA OGÓLNA	
Poz. dziennika koresp.	
wpłynęło	19-11-2021
ilość zał.	
Nr sprawy	

INTERPELACJA

OR-b.0003.69.2021

1. Interpelacja złożona:

na sesji w dniu 19.11.2021 r.

2. Zgłaszający:

Radna: Bożena Godawa

3. Treść interpelacji:

w załączeniu.

Oświęcim, 18.11.2021r.

Bożena Godawa
Radna Miasta Oświęcim

*Pan Janusz Chwierut
Prezydent Miasta Oświęcim*

Szanowny Panie Prezydencie,

stosując się do zapisów Statutu Miasta Oświęcim §50 składam następującą interpelację:
w nawiązaniu do odpowiedzi na interpelację z dnia 08.10.2021r. dot. zmiany sposobu rozliczenia ciepła i wody w budynkach OTBS oraz do zapisów „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła (...)” dostępnego na stronie internetowej www.otbs.eu i umowach najmu lokali, z których wynika, iż rozliczanie kosztów ciepła odbywa się na podstawie indywidualnych liczników ciepła zwracam się z następującymi pytaniami:

1. Dlaczego nie przeprowadzono konsultacji z mieszkańcami w sposób jawny i dostępny dla wszystkich?
2. Dlaczego zlikwidowano indywidualne liczniki bez wiedzy mieszkańców?
3. W. jaki sposób rozliczane jest zużycie ciepłej wody dostarczanej do lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Sadowej 20 A-E?
4. Czy podobne rozwiązania zostaną zastosowane w innych budynkach będących w administrowaniu OTBS?

Z wyrazami szacunku



REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA DOSTARCZONEGO NA PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ORAZ CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ USTALENIA OPŁAT Z TEGO TYTUŁU DLA NAJEMCÓW LOKALI W ZASOBACH OŚWIĘCIMSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.

Podstawa prawna:

1. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłym (Dz. U. Nr 96 poz. 1053) art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 z późn. zm.)
2. ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611).

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Wynajmujący - Oświęcimskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. Najemca – lokator lub inny użytkownik lokalu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. Lokal – lokal mieszkalny lub lokal użytkowy.
4. Indywidualny licznik ciepła – urządzenie pomiarowe obliczające ilość zużytego ciepła na podstawie ilości przepływu wody oraz jej temperatury (ciepłomierz).
5. Koszty ciepła - koszty ponoszone przez Wynajmującego na rzecz dostawców ciepła, energii elektrycznej dla potrzeb kotłowni, obsługi kotłowni i węzłów mieszkaniowych a także części zamiennych i okresowych przeglądów, które składają się z kosztów stałych i zmiennych, a dotyczą i służą wyłącznie do celów uzyskania, przygotowania i dostarczenia ciepła na lokale.

5.1 Na koszty stałe składa się suma opłat ponoszonych przez Wynajmującego na rzecz:

- dostawcy ciepła z sieci miejskiej - opłaty abonamentowe, przesyłowe stałe,
- dostawcy paliwa gazowego - opłaty abonamentowe, przesyłowe stałe.
- opłaty stałej związanej z bieżącą całodobową obsługą zespołu kotłowni wraz z instalacją wewnętrzną,
- opłaty związane z corocznym przeglądem urządzeń przez Urząd Dozoru Technicznego oraz inne opłaty związane z utrzymaniem bieżącej eksploatacji kotłowni oraz instalacji ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania dostawców mediów/przedsiębiorstwa energetyczne
- opłaty za dostarczenie energii elektrycznej potrzebnej dla pracy kotłowni (sterowniki, pompy, piece, oświetlenie, itp.).

1. Na koszty zmienne składa się suma opłat za media dostarczone do Wynajmującego przez:

- dostawcy ciepła z sieci miejskiej - opłaty za dostarczone ciepło, oraz opłaty przesyłowe zmienne, za nośnik ciepła i przekroczenia poboru mocy,
- dostawcy paliwa gazowego - opłaty za dostarczony gaz oraz inne opłaty przesyłowe zmienne.

- inne opłaty związane bezpośrednio z dostarczeniem energii cieplnej do lokali (części zamienne pomp, wymienników, itp.).
1. Zsumowane opłaty zmienne dla danego budynku (suma odczytów zużycia z układów pomiarowo – rozliczeniowych - głównych liczników ciepła) po podzieleniu ich przez zużycie ciepła dla całego budynku (suma odczytanych indywidualnych liczników ciepła dla lokali mieszkalnych i/lub usługowych) dają koszt opłaty zmiennej 1 GJ.
 2. W lokalach niewyposażonych w indywidualne liczniki ciepła rozliczenie opłaty zmiennej następuje na zasadzie przeliczenia udziału powierzchni ogrzewanej lokalu do całości powierzchni ogrzewanej budynku
 3. Wartości opłaty zmiennej za jednostkę zużytego ciepła w mieszkaniu (1 GJ) i stałej (1 m² powierzchni użytkowej budynku) nie są opłatami taryfowymi dostawcy, wynikającymi z zawartych umów, lecz wynikają z rzeczywiście poniesionych kosztów ogrzewania całego budynku, które mogą być różne w zależności od budynku, okresu zimowego i zależne są przede wszystkim od warunków cieplnych budynku, źródła dostaw i indywidualnych zachowań użytkowników.

§ 3

1. Koszty stałe i zmienne ciepła dostarczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dla lokali mieszkalnych, rozliczane są jeden raz w roku za okres od 01.VII do 30.VI, tj. za pełne 12 miesięcy.
2. W przypadku niepełnego okresu rozliczeniowego (np. oddanie budynku do zasiedlenia przed 31.XII, zmiana najemcy) rozliczenie następuje od daty przekazania lokalu do 30.VI. W przeciwnym wypadku (oddanie budynku do użytkowania po dacie 01.I) rozliczenie następuje za okres wydłużony tzn. od dnia zasiedlenia budynku do 30.VI następnego roku po zasiedleniu.
3. Koszty stałe i zmienne ciepła dostarczonego na ogrzewanie lokali użytkowych rozliczane są w okresach miesięcznych.

§ 4

1. W opomiarowanym systemie rozliczeń zasobów lokalowych Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. stosuje się współczynniki korygujące zużycia centralnego ogrzewania.
2. Do części kosztów zmiennych, w opomiarowanym systemie rozliczeń, stosuje się współczynniki wyrównawcze. Współczynniki te i ich wielkości określa Wynajmujący. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
3. W celu wyliczenia ilości ciepła pobranego do wykorzystania na cele centralnego ogrzewania przyjmuje się zasadę iż po przepłynięciu 16 m³ wody zimnej przez licznik wody zimnej następuje zużycie 1 GJ energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, pozostała wartość stanowi ilość zużytą na centralne ogrzewania.

§ 5

Fizyczną jednostką rozliczeniową dla:

- kosztów stałych ogrzewania jest zł za m² powierzchni użytkowej,
- kosztów zmiennych ogrzewania jest zł za GJ zużytej energii.

§ 6

1. Odczyty i rozliczenia zużycia ciepła dokonywane są poprzez pracowników Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. Odczyty ciepłomierzy w mieszkaniach i lokalach użytkowych odbywają się jeden raz w miesiącu.
3. Najemca ma prawo każdorazowo sprawdzić odczyty wskazań własnego ciepłomierza.
4. Najemca, u którego stwierdzono wadliwie działający indywidualny licznik ciepła, a wada powstała z przyczyn niezależnych od Najemcy, zużycie ciepła za ten okres będzie miał naliczone jako średnie zużycie za ostatnie 3 miesiące. W przypadku licznika ciepła określenie „ostatnich 3 miesięcy” dotyczy okresu podobnego (np. w tym samym czasie rok wcześniej)

§ 7

1. W okresie rozliczeniowym najemca zobowiązany jest wносить w okresach miesięcznych opłaty zaliczkowe zapewniające pokrycie kosztów dostarczonego ciepła na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej
2. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za używanie lokalu w terminie:
 - do dnia 10 każdego miesiąca za lokale użytkowe,
 - do dnia 15 każdego miesiąca za lokale mieszkalne.

§ 8

1. W ciągu 60 dni od odczytu na koniec danego okresu rozliczeniowego następuje indywidualne rozliczenie należności za dostarczone ciepło na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej z każdym Najemcą lokalu i ustalenie proponowanej nowej zaliczki. Nowa zaliczka obowiązuje od dnia podanego na wydruku należnych opłat za użytkowany lokal.
2. Najemca lokalu otrzymuje na piśmie rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
3. Najemca może reklamować na piśmie prawidłowość rozliczenia rocznego w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

§ 9

1. W przypadku gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej wynikającą z rozliczenia kwotę nadpłaty Najemca lokalu może odliczyć przy najbliższej opłacie za używanie lokalu.
2. W przypadku gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej wynikającej z rozliczenia, Najemca obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą zaliczką miesięczną.

§ 10

Najemca lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego na piśmie o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej lub zimnej wody użytkowej wewnątrz lokalu.

§ 11

1. Każda ingerencja Najemcy w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej lub zimnej wody użytkowej

bez pisemnej zgody Wynajmującego, a w szczególności:

- zabudowanie dodatkowych grzejników, lub powiększanie istniejących zestawów oraz ich zamiana,
- spuszczenie wody z instalacji, usunięcie lub samowolna zmiana nastaw wstępnych grzejników,
- uszkodzenie ciepłomierza lub jego plomby,

stanowi rażące naruszenie obowiązków przez Najemcę lokalu.

1. Od Najemcy samowolnie dopuszczającego się czynności wyszczególnionych powyżej Wynajmujący może dochodzić odszkodowania na pokrycie wyrządzonych szkód.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub braku plomby na ciepłomierzu, Najemca zostanie dodatkowo obciążony wg podwójnej stawki średniego zużycia na podstawie najmniej korzystnego dla Najemcy okresu miesięcznego z ostatnich 12 miesięcy wskazanego przez opłombowany układ.

§ 12

Najemcy lokali użytkowych, w których zdemontowane zostały grzejniki, ponoszą opłaty stałe za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania.

§ 13

Fakt niedogrzanego lokalu powinien być potwierdzony przez pracownika Oświęcimskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 14

Regulamin wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01.07.2020r.