REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁKĘ ...DOMARO

I . PODSTAWY PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – „Prawo Energetyczne" (tekst jednolity Dz. U. Z 2017 poz. 220 z późniejszymi zmianami) art. 45a
2. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (tekst jednolity Dz. U. 2015r, poz. 1892, Dz. U. 2017r, poz. 1529)
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. „Prawo Budowlane" (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1332 z późniejszymi zmianami)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie" (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1422)
5. Rozporządzenie ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. „w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych" (Dz. U. z 1999r., Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami)
6. Umowy z dostawcami energii cieplnej zawartymi przez Wspólnoty Mieszkaniowe i będącymi odbiorcami w/w energii.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków nieopomiarowanych oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.
2. Decyzję o rozpoczynaniu i zakończeniu dostawy ciepła dla budynków podejmuje Zarządca.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:
Indywidualny odbiorca – użytkownik lokalu. Przez użytkownika lokalu rozumie się:

- właściciela lokalu
- lokatora – w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i) zmianie Kodeksu Cywilnego,
- najemcę lokalu użytkowego, który zawarł umowę lokalu użytkowego,
- osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
- osobę dysponującą lokalem stanowiącym własność Gminy Wodzisław na podstawie

umowy o remont lokalu lub adaptację innych pomieszczeń lub części budynku na cele lokalowe.

- inne podmioty korzystające z CO za pośrednictwem przyłączy przynależnych do budynku oraz sieci wewnętrznych w budynkach stanowiącym własność Wspólnoty Mieszkaniowej

Za użytkownika pustostanu uważa się właściciela lokalu.

Budynek nieopomiarowany – obiekt, w którym w lokalach na grzejnikach nie ma podzielników kosztów c.o. a mogą być zamontowane zawory przy grzejnikowe z głowicami termostatycznymi.

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonu, loggii, antresol i piwnic.

Powierzchnia lokalu użytkowego – to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne), dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

Powierzchnia ogrzewana centralnie – to powierzchnia całkowita lokalu zgodnie z PN 70 (B – 02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z 2 kwietnia 1990r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzą w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, WC itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba, że są one wyposażone w grzejniki.

Koszty zakupu ciepła to - koszty Dostawcy wyliczone na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki „w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło" , dla budynków z kotłownią własną obejmują wydatki ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową na zakup opału i obsługę kotłowni oraz inne opłaty związane z eksploatacją kotłowni (m.in. za: opał, energię elektryczną, bieżącą obsługę kotłowni).

Koszty stałe – koszty wynikające z taryf opłat za ciepło wyliczone na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej zgodnie z dokumentacją techniczną budynku i ustalone w umowie z Dostawcą ciepła.

Koszty zmienne – koszty zużycia energii cieplnej.

Okres rozliczeniowy – to okres 12-stu miesięcy zaczynający się od 1 stycznia i trwający do 31 grudnia danego roku kalendarzowego tj. dla budynków nieopomiarowanych

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA

§ 3

1. Rozliczenie nastąpi w terminie nieprzekraczającym 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego
2. Zawiadomienia o wyniku dokonanego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zostanie dostarczone do skrzynek pocztowych danego budynku
3. Podstawę do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania budynku, do których dostarczana jest energia cieplna stanowią:
   a) faktury dostawcy za zakupione ciepło w danym okresie rozliczeniowym
   b) ewentualne korekty faktur jako wynik zmian cen
   c) ewentualne korekty wynikające z uwzględnionych reklamacji rozliczenia
4. Koszty dostawy ciepła dla budynków z kotłownią własną obejmują wydatki ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową na zakup opału i obsługę kotłowni oraz inne opłaty związane z eksploatacją kotłowni (m.in. za: opał, energię elektryczną, bieżącą obsługę kotłowni).
5. Rozliczenie kosztu centralnego ogrzewania polega na wyliczeniu ceny za m² powierzchni użytkowej lokalu , która obliczana jest w oparciu o rzeczywiste koszty dostarczonej do budynku energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym podzielone przez łączną sumę powierzchni użytkowej w budynku , odniesionej do indywidualnej powierzchni lokalu.

§ 4

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania zobowiązany jest wnosić miesięczne zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.
2. Opłata zaliczkowa z tytułu ogrzewania lokalu stanowi iloczyn przewidywanego kosztu zużycia ciepła na m² i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wysokość zaliczki na poczet C.O. dla danego budynku ustala Zarządca w oparciu o prognozowane koszty na dany okres po dokonanym rozliczeniu.
4. Zaliczkę na pokrycie zużycia ciepła dla lokalu nieopomiarowanego przyjmuje się na poziomie stawki przedpłaty prognozowanej. Wyliczeniu stawki przedpłaty prognozowanej dla lokali w zł/m²/m-c na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o rzeczywiste koszty dostarczonej do budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym energii cieplnej na C.O. z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen w przeliczeniu na sumę powierzchni użytkowych lokali korzystających z C.O. w danym budynku.
5. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami a faktycznymi kosztami przypadającymi na poszczególne lokale w danym budynku.

§ 5

1. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, że wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym nie pokryją zużytej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania dotyczących lokalu, to wówczas zobowiązany jest on do pokrycia różnicy w terminie wskazanym na rozliczeniu.
2. W przypadku , gdy wniesione zaliczki były wyższe niż faktyczne koszty zużytej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania , w pierwszej kolejności nadwyżka zostanie zaliczona na poczet najbliższych wymagalnych opłat mieszkalnych.
2. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych , nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nowy użytkownik lokalu w ramach rozliczenia ponosi koszty proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

1. Za uszkodzenia instalacji C.O., które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik lokalu.
2. Każda samowolna ingerencja użytkowników lokali w instalację C.O. bez uprzednio udzielonej zgody Zarządcy, a w szczególności:
   a) montaż dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów bądź ich zmiana;
   b) wymiana istniejących grzejników;
   c) montaż zaworów termostatycznych;
   d) wymiana zaworów grzejnikowych;
   e) zmiana nastaw wstępnych zaworów, usunięcie lub powiększenie kryzy;
   f) demontaż grzejników;
   g) samowolne spuszczenie wody z instalacji C.O. lub z jej części

   lub jakiekolwiek inne działania, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia rozliczenia kosztów c.o. jest rażącym, naruszeniem obowiązków użytkownika lokalu.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, pod rygorem poniesienia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
4. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w pkt.2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym prze Zarządcę. W przeciwnym razie Zarządca zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji centralnego ogrzewania do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.