REGULAMIN

Rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Sosny 8 w Wodzisławiu Śląskim w oparciu o wskazania ciepłomierzy.

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią zapisy ustaw:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. „Prawo Energetyczne" (tekst jednolity Dz. U. Z 2017 poz. 220 z późniejszymi zmianami)
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 17.09.2010r. „w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem" (Dz.U. Nr 194, poz.1291)
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie" (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1422)
4. Ustawa z dnia 24.06.1994r. "o własności lokali" (tekst jednolity Dz. U. Z 2015 r. poz. 1892 z późniejszymi zmianami)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady indywidualnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania ciepłomierzy mieszkaniowych.

Niniejszy Regulamin ma zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania opomiarowanych za pomocą ciepłomierzy lokalowych.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

Lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy.

Użytkownik lokalu – właściciel, najemca lokalu, osoba(y) użytkująca(e) lokal bez tytułu prawnego.

Dostawca – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła.

Odbiorca – Wspólnota Mieszkaniowa

Sezon grzewczy – okres, w którym ciepło dostarczane jest do budynków.

Okres rozliczeniowy – obejmuje 12 miesięcy i trwa od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku

Koszty całkowite – całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej. Składają się na nie: koszty zakupu ciepła oraz ewentualne koszty wynikające z korekty rozliczenia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

C.O. - centralne ogrzewanie.

Zarządca/ administrator – podmiot (osoba lub firma), któremu zlecono zarządzanie/ administrowanie obiektem (nieruchomością) na mocy odrębnej umowy.

Ciepłomierz – przyrząd pomiarowy służący do pomiaru ilości ciepła pobranego lub oddanego przez czynnik grzejny przepływający przez ten przyrząd.

§ 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całkowitą powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki C.O. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka itp.) ogrzewanych pośrednio przez ciepło z sąsiednich pomieszczeń.
2. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni balkonów, loggii i tarasów.

§ 4

1. Koszty zakupu ciepła to wyłącznie koszty ponoszone przez Wspólnotę na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynku.
2. Na koszt zakupu ciepła składają się:

a) opłata za moc zamówioną (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – opłata stała
b) opłata za przesłaną moc zamówioną (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – opłata stała
c) opłata abonamentowa (w zł/punkt pomiarowy x 12 m-cy) – opłata stała
d) opłata za ciepło (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – opłata zmienna
e) opłata za przesyłanie ciepła (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – opłata zmienna
f) opłata za uzupełnienie nośnika (zł/m³ wg wskazań wodomierza) – opłata zmienna

ODCZYTY CIEPŁOMIERZY LOKALOWYCH

§ 5

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i trwa od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku.
2. Początek nowego okresu rozliczeniowego następuje w dniu następnym po zakończeniu okresu poprzedniego.

§ 6

Odczyty ciepłomierzy dokonywane są zgodnie z zapisami odrębnej „Umowy Odczytowej" zawartej pomiędzy firmą dokonującą odczyty a daną Wspólnotą Mieszkaniową, obowiązującą w danym okresie rozliczeniowym.

§ 7

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, dotychczasowy użytkownik zobowiązany jest zgłosić do Administratorowi termin opuszczenia lokalu celem dokonania odczytu pośredniego ciepłomierza. Rozliczenie wynikające z odczytów pośrednich będzie wykonywane w terminie rozliczenia całości zasobów.
2. Postanowienia, o których mowa w ust.1 dotyczą również sytuacji, gdy zmiana użytkownika lokalu jest następstwem zbycia prawa do lokalu.
3. Odczyty ciepłomierzy dokonywane będą przez osoby do tego upoważnione.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 8

Zasady ogólne:

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby C.O. w danej nieruchomości jest dokonywane przez osoby do tego upoważnione.
2. Zasadą indywidualnego rozliczania kosztów jest podział pomiędzy indywidualnych użytkowników, kosztów poniesionych na ogrzanie całej nieruchomości.
3. Podstawą rozliczenia stanowią całkowite koszty zafakturowane, obciążające daną nieruchomość przez dostawcę ciepła.

§ 9

Rozliczenie kosztów ogrzewania polega na:

1. Obliczeniu kosztów ogrzewania poszczególnych lokali.
2. Porównaniu kosztów dostarczonej energii cieplnej do budynku i sumy zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym.
3. Wyliczeniu kwoty zwrotu lub dopłaty indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu.
4. 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.

§ 10

1. Koszt dostarczonej do budynku energii cieplnej (§4 ust. 2) wynika z faktur dostawcy ciepła i dzielony jest na dwie składowe:

a) koszt wg powierzchni (opłata stała) – 40% całkowitego kosztu ciepła dostarczonego do budynku;

b) koszt wg indywidualnych urządzeń pomiarowych – ciepłomierzy (opłata zmienna) – 60% całkowitego kosztu ciepła dostarczonego do budynku.

2. Każda zmiana ustalonej proporcji części stałej i zmiennej dla danego budynku następuje w formie uchwały właścicieli
3. Na koszt wg powierzchni składają się koszty: ogrzewania pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody budowlane (szczególnie istotne, kiedy sąsiadujący użytkownik mieszkania nadmiernie oszczędza ciepło) oraz ilość ciepła wydzielana przez piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania. Koszt ten podlega rozliczeniu na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Koszt wg indywidualnych urządzeń pomiarowych związany jest z rejestrowanym przez ciepłomierze lokalowe ciepłem emitowanym przez instalację centralnego ogrzewania w lokalach. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników lokali proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników wyrównujących zwiększone straty ciepła, wynikające z niekorzystnego położenia lokalu. Współczynniki wyrównawcze mogą być modyfikowane z uwzględnieniem przeprowadzonych na budynku modernizacji i na podstawie obliczeń strat ciepła dla warunków normatywnych (PN EN 12 831)

Tabela współczynników wyrównawczych stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

5. Na całkowity koszt ogrzewania lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt wg powierzchni oraz koszt wg indywidualnych urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy).

§ 11

1. Za mieszkanie nieopomiarowane uważa się mieszkania nie wyposażone w indywidualny ciepłomierz lokalowy, ciepłomierz nie posiadający legalizacji lub bez plomby
2. Koszt ogrzewania lokali nieopomiarowanych w danym okresie rozliczeniowym określa się na poziomie maksymalnego zużycia ciepła w przeliczeniu na m² w lokalu opomiarowanym w danym budynku, rozliczanym na podstawie wskazań ciepłomierza lokalowego.
3. W przypadku, gdy prawidłowy odczyt ciepłomierza lokalowego będzie nie możliwy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (samoistne uszkodzenie bądź wada ciepłomierza itp.) przy wykluczeniu uszkodzenia celowego mogącego mieć wpływ na odczyt, rozliczenie przedmiotowego lokalu dokonane zostanie wg zużycia ciepła w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym lub wg średniego zużycia ciepła w budynku.
4. W przypadku stwierdzenia manipulacji , powołuje się komisję składającą się z pracownika

Działu Rozliczeń Mediów, pracownika Administracji, Zarządu Wspólnoty oraz użytkownika lokalu, która zdecyduje ostatecznie, czy urządzenie zostało zmanipulowane.

5. W przypadku stwierdzenia manipulacji, urządzenie przesyła się do ekspertyzy
6. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia ciepłomierza, jego plomby oraz każde inne działanie użytkownika lokalu zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia ciepła, rozliczanie takiego lokalu dokonane zostanie na poziomie 150% maksymalnego zużycia ciepła w budynku.

§ 12

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 m^2 i powierzchni użytkowej lokalu. Z podziałem na zaliczkę stałą i zaliczkę zmienną.
3. Opłata za legalizację lub wymianę ciepłomierza jest ustalona przez Administratora na podstawie kalkulacji kosztów zakupu i montażu ciepłomierzy.
4. Wysokość zaliczki na poczet C.O. dla danej jednostki rozliczeniowej ustala Administrator w oparciu o prognozowane koszty na dany okres.
5. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić również w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.
6. Zaliczkę na pokrycie zużycia ciepła dla lokalu opomiarowanego przyjmuje się na poziomie stawki przedpłaty prognozowanej, która obliczana jest zgodnie z §9 pkt 4 niniejszego
7. W przypadku pisemnej rezygnacji z rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań urządzeń pomiarowych, złożonej przez większość użytkowników lokali w budynku lub budynkach zaopatrywanych w ciepło z jednego węzła cieplnego, Administrator dokonuje rozliczenia tych kosztów proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali odpowiednio w budynku lub budynkach, poczynając od następnego okresu rozliczeniowego. Przez większość rozumie się więcej niż 70% użytkowników lokali, przy czym w odniesieniu do jednego lokalu zostaje uwzględniona tylko jedna rezygnacja. Lokatorzy objęci zmianą systemu rozliczania zobowiązani są do dalszego spłacania rat na urządzenia pomiarowe kosztów C.O. na takich samych warunkach jak pozostali lokatorzy.

§ 13

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby C.O. dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego i winno nastąpić przed upływem 3 miesięcy po przekazaniu Działowi Rozliczeń Mediów wszystkich wskazań ciepłomierzy.
2. Użytkownicy lokali otrzymują imienne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, które zostanie dostarczone do skrzynek pocztowych.
3. W przypadku , gdy wniesione zaliczki były wyższe niż faktyczne koszty zużytej energii cieplnej centralnego ogrzewania, w pierwszej kolejności nadwyżka zostanie zaliczona na poczet najbliższych wymagalnych opłat mieszkalnych.
4. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych , nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Użytkownik ponosi koszty zakupu i serwisu ciepłomierzy lokalowych oraz koszty związane z indywidualnym rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania.
2. Administrator prowadzi nadzór nad stanem technicznym, prawidłowością działania

i eksploatacji oraz aktualnością cech legalizacyjnych urządzeń pomiarowych, których odczyty stanowią podstawę rozliczania kosztów ciepła.

3. Decyzję o terminie wznowienia i przerwania dostarczania ciepła na potrzeby C.O. podejmuje Administrator.

§ 15

1. Za uszkodzenia instalacji C.O. oraz urządzeń pomiarowych, które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik lokalu.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalację C.O. bez zgody Administratora, a w szczególności:

a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników;
b) wymiana istniejących grzejników;
c) montaż zaworów termostatycznych;
d) wymiana zaworów grzejnikowych;
e) zmiana nastaw wstępnych zaworów, usunięcie lub powiększenie kryzy;
f) zamykanie zaworu odcinającego instalację C.O. przed ciepłomierzem;
g) demontaż grzejników;
h) demontaż ciepłomierzy;
i) samowolne spuszczenie wody z instalacji C.O. lub z jej części.

6. Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie powiadomić Administratora o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu.
7. Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji C.O., o których mowa w pkt.2 dokonane przez użytkownika lokalu samowolnie, bez porozumienia i zgody Administratora skutkują rozliczeniem lokalu wg zasad dotyczących lokali nieopomiarowanych.
8. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w pkt.2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:

a) usunięcia przez Administratora skutków samowolnej ingerencji w instalację C.O.;
b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji grzewczej;
c) samowolnego spuszczenia lub upuszczenia wody z instalacji C.O. (na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę);
d) naprawienie szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania wyrządzenia szkody.

§ 16

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w rozliczeniu użytkownik lokalu w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia winien zgłosić reklamację w formie pisemnej u Administratora. Reklamacje po tym terminie nie będą rozpatrywane.
2. Administrator na zgłoszoną reklamację udziela odpowiedzi na piśmie w ciągu 30 dni od dnia zgłoszenia reklamacji.
3. Ewentualne korekty związane z rozpatrzoną reklamacją rozliczeń, dokonywane będą w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Jeśli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu to różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego danego budynku.

Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów C.O. począwszy od dnia 1 stycznia 2017r.