

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW ORAZ DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z WŁAŚCICIELAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY W BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W KWIDZYNIE PRZY UL. BRATERSTWA NARODÓW 33

I. PODSTAWA PRAWNA

Na podstawie art. 45 a ust. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *prawo energetyczne* (Dz. U. z 2006 r. nr 89, poz. 625 z późn. zm.) oraz art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku oraz dokonywania rozliczeń z Użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
2. Regulamin określa zasady rozliczeń z Użytkownikami wszystkich lokali Wspólnoty w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła tj. w wodomierze ciepłej wody i liczniki centralnego ogrzewania.
3. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
 1. CO - centralne ogrzewanie,
 2. CW - podgrzanie wody wodociągowej (ciepła woda),
 3. Zarząd - Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej,
 4. Zarządca – Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. w Kwidzynie, której Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarządzanie nieruchomością,
 5. Użytkownik - osoba posiadająca tytuł prawny do danego lokalu lub osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
 6. Lokale opomiarowane w zakresie CO - lokale, w których instalacja CO wyposażona jest w indywidualne (mieszkaniowe) układy pomiarowe ilości ciepła - ciepłomierze,
 7. Lokale opomiarowane w zakresie CW - lokale, w których ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego, spełniającego wymogi określone obowiązującymi przepisami, a w szczególności posiadającego legalizację wymaganą przepisami ustawy Prawo o miarach,
 8. Powierzchnia grzewcza lokalu - powierzchnia użytkowa pomieszczeń, w których znajdują się grzejniki CO wraz z pomieszczeniami wchodzącymi w skład lokalu mieszkalnego, nawet jeśli w tych pomieszczeniach nie ma grzejników CO,

9. Nieruchomość - jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację,
10. Okres rozliczeniowy - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby :

*CO - okres 12 miesięcy tj. od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego,

*CW - okres 12 miesięcy tj. od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego,

11. Wspólnota - Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Braterstwa Narodów 33 w Kwidzynie

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3

1. Użytkownik lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 5 zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 1. dokonania odczytów wodomierzy ciepłej wody CW i liczników C.O (lokale usługowe),
 2. konserwacji, naprawy lub wymiany i kontroli stanu technicznego instalacji CO i CW.
2. Ponadto Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 1. natychmiastowego zgłoszenia Zarządcy wszelkich nieprawidłowości w pracy instalacji CO i CW,
 2. poniesienia powstałych z winy Użytkownika kosztów naprawy lub wymiany instalacji CO i CW.
3. W przypadku nieprawidłowości pracy instalacji CO i CW niezawinionych przez Użytkownika lokalu, pokrycie kosztów naprawy instalacji CO i CW nastąpi z funduszu remontowego lub innych źródeł finansowania kosztów napraw i konserwacji budynku.
4. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem Użytkownika lokalu i przedstawiciela Zarządcy, zaś wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie stosownym protokołem.
5. Odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody i liczników C.O realizowane są w okresach 12 miesięcznych przez upoważnione przez Zarządcę osoby.
6. Użytkownik lokalu potwierdza pisemnie ilość zużytej ciepłej wody i C.O (lokale usługowe), natomiast odczyt stanu liczników CO i wodomierzy ciepłej wody w mieszkaniach nie wymaga potwierdzenia przez Użytkownika gdyż liczniki te znajdują się poza mieszkaniem.
7. W przypadku nieobecności Użytkownika lokalu usługowego podczas dokonywania odczytów wodomierzy ciepłej wody i licznika C.O, Użytkownik zobowiązany jest zgłosić Zarządcy w formie pisemnej wysokość wskazań wodomierzy ciepłej wody w terminie 3 dni od daty wykonanych odczytów w danej nieruchomości.

8. W przypadku przewidywanej nieobecności w czasie dokonywania odczytów urządzeń służących do rozliczeń na pisemny wniosek Użytkownika lokalu istnieje możliwość dokonania wcześniejszego odczytu wskazań urządzeń służących do rozliczeń.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ CIEPŁA

§ 4

1. Całkowite koszty dostawy ciepła w nieruchomości stanowią koszty zakupu energii cieplnej, rozliczane z dostawcą na podstawie zawartych umów i wystawionych przez dostawcę faktur.
2. Wspólnota Mieszkaniowa prowadzi ewidencję poniesionych kosztów energii cieplnej z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody.
3. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty podgrzania wody i koszty centralnego ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 10.

§ 5

Koszty zużycia energii cieplnej obejmują:

1. Koszty stałe CO i CW, do których zalicza się:
 1. miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c,
 2. miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c.
2. Koszty zmienne CO, do których zalicza się:
 1. opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 2. opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.
3. Koszty CW do których zalicza się:
 1. opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na podgrzanie wody wodociągowej stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 2. opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.

§ 6

1. Koszty stałe CO i CW określone w § 5 ust. 1 rozlicza się na poszczególne lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni grzewczej tych lokali.
2. Koszty zmienne CO określone w § 5 ust. 2 rozlicza się proporcjonalnie do wskazań indywidualnych liczników ciepła.
3. Koszty CW określone w § 5 ust. 3 rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużycia ciepłej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi. Rozliczenie kosztów CW

odbywa się równocześnie z rozliczeniem kosztów dostaw zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

4. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw grzejnikowych zapewniających wymaganą normę temperatury użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16⁰ C (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 roku).

V. USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

§ 7

1. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody Użytkownik zobowiązany jest wносить co miesiąc, a ich wysokość powinna być ustalona w takiej wysokości, żeby zapewnić pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen dostawy energii cieplnej Zarządca może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie z Użytkownikami lokali wniesionych przez nich opłat w okresie rozliczeniowym nastąpi w terminie 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 10.
4. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy do lokalu ciepła do podgrzania wody i centralnego ogrzewania, a opłatami wniesionymi przez Użytkownika w formie zaliczek miesięcznych, regulowana jest w sposób następujący:
 1. Niedopłatę Użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu i otrzymanym rozliczeniu,
 2. Nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu lub na pisemny wniosek Użytkownika może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem pkt. 3
 3. W przypadku Użytkowników lokali zadłużonych, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie najwcześniej powstałego zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
5. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana Użytkownika lokalu, to dotychczasowy Użytkownik zobowiązany jest zawiadomić o tym fakcie Zarządcę i udostępnić lokal w celu dokonania częściowych odczytów urządzeń pomiarowych będących podstawą do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych Użytkowników tego lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Rozliczenie opłat i kosztów CW i CO dla byłego Użytkownika dokonane zostanie przy rozliczaniu okresu rozliczeniowego, w którym Użytkownik zdał lokal.
6. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego dopuszcza się możliwość przejścia skutków rozliczeń za cały okres przez nabywcę lokalu po wcześniejszym pisemnym wyrażeniu zgody.
7. Jeżeli Zarządca Wspólnoty nie zostanie powiadomiony o zmianie Użytkownika lokalu to rozliczeniu podlegać będzie za cały okres rozliczeniowy Użytkownik lokalu, który posiadał tytuł prawny do lokalu w dniu odczytu urządzeń pomiarowych.

V. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI, W KTÓRYCH NIE DOKONANO ODCZYTU URZĄDZEŃ POMIAROWYCH ZAINSTALOWANYCH W LOKALU

§ 8

1. W przypadku stwierdzenia niezawinionego przez Użytkownika uszkodzenia wodomierzy ciepłej wody lub liczników CO, podstawą rozliczenia kosztów CW i CO za okres pomiędzy ostatnim odczytem wskazań, a wymianą tych urządzeń na nowe będzie w zakresie CW średniomiesięczne zużycie ciepłej wody a w przypadku CO średniomiesięczne zużycie ciepła mierzone w GJ w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku stwierdzenia niezgłoszonego uprzednio przez Użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierzy ciepłej wody i liczników CO oraz braku możliwości dokonania przez Zarządcę odczytu wskazań tych urządzeń z przyczyn leżących po stronie Użytkownika lokalu podstawą rozliczenia kosztów za okres pomiędzy ostatnim odczytem wskazań, a dniem ustania w/w przyczyn będzie:
 1. zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania ustalone w wysokości 2,5 krotności średniego zużycia dla wszystkich lokali w nieruchomości w bieżącym okresie rozliczeniowym,
 2. zużycie ciepłej wody wyliczone w wysokości 2,5 krotności średniego zużycia dla wszystkich lokali w nieruchomości w bieżącym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku braku pisemnego zgłoszenia wskazań wodomierzy ciepłej wody, o którym mowa w § 3 ust. 7 ustala się zużycie ciepłej wody w wysokości stosowanej normy zużycia ciepłej wody w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie dokonane według ustaleń określonych w niniejszym paragrafie jest ostateczne dla danego okresu rozliczeniowego.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do Zarządcy Wspólnoty. Zarządca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od dnia złożenia reklamacji.
2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia Użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym w § 7 ust. 4 pkt 1.
3. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym odpowiada w imieniu Wspólnoty Zarządca. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w wyposażeniu instalacji - a przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, a więc także ewentualna likwidacja grzejnika - jest możliwa dopiero po uzyskaniu zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe CO i CW.
4. W przypadku jakiegokolwiek dokonanej przez Użytkownika lokalu samowolnej przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych, w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją CO, co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku - lokal, w którym dokonano tych czynności uznany

zostaje jako nieopomiarowany i będzie rozliczony wg zasad określonych w § 8 pkt 2. Dokonujący samowolnych zmian instalacji CO zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

5. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr 8/2012 z dnia 29.03.2012 roku.
6. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii ciepłej dostarczonej od dnia 01.01.2012 roku.