REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania
z użytkownikami lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku
nr 36 ul. Piłsudskiego Dąbrowa Górnicza.

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504 z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. z 2004 r. Nr 184, poz. 1902 z późniejszymi zmianami).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 01.05.2015 r.

§ 3

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

Użytkownika	– Właściciela lokalu, Najemcę lokalu lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
Administratora	– podmiot gospodarczy z którym Zarząd Wspólnoty podpisał umowę o zarządzanie lub administrowanie,
Dostawcę	– podmiot gospodarczy dostarczający energię cieplną,
Rozliczający	– firmę dokonującą na podstawie umowy rozliczenie centralnego ogrzewania
okres rozliczeniowy	– okres kolejnych 12 miesięcy od 1 maja do 30 kwietnia następnego roku,
c.o.	– centralne ogrzewanie
podzielniki	– podzielniki kosztów ogrzewania instalowane na urządzeniach grzewczych.

§ 4

Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują koszty ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową w związku z opłatami wnoszonymi zewnętrznym dostawcom ciepła w okresie rozliczeniowym.

§ 5

1. Za powierzchnię lokali ogrzewaną centralnie, uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokali, w tym powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokali (przedpokój, w.c. łazienka itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Ciepło wydzielane przez instalacje pionowe i poziome oraz elementy grzejne klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń wspólnych ujmowane jest w bilansie cieplnym budynku i stanowi tzw. koszt stały.

III. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW C.O.

§ 6

1. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty poniesione za dostarczone ciepło do budynku w okresie rozliczeniowym, wynikające z otrzymanych faktur od Dostawcy oraz koszty wymiany podzielników, odczytów i dokonanych rozliczeń wynikające z umowy z Rozliczającym.
2. Czynności związane z odczytem podzielników wykonuje osoba upoważniona przez Rozliczającego.
3. Podstawą rozliczenia jest karta odczytu potwierdzona przez Użytkownika lub upoważnioną przez Użytkownika inną osobę oraz osobę dokonującą odczytu.

§ 7

1. W lokalach z nie funkcjonującymi podzielnikami, koszty ogrzewania rozlicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki ryczałtowej ustalonej zgodnie z ust. 2.
2. Stawkę ryczałtową, ustala się w wysokości 150% średniego kosztu ogrzewania 1 m^2 w budynku w danym okresie rozliczeniowym,
3. Przez nie funkcjonujące podzielniki rozumieć należy takie przypadki jak:
   a) lokale nie wyposażone w podzielniki,
   b) lokale, w których podzielniki funkcjonowały przez okres krótszy niż 12 miesięcy (chyba, że dotyczy to w równej mierze wszystkich lokali w budynku) – ryczałt będzie naliczony za okres bez podzielników,
   c) lokale, w których w żadnym z dwóch planowanych terminach, ani też w dodatkowym terminie indywidualnym, nie dokonano odczytów,
   d) lokale, w których stwierdzono uszkodzenie lub nieumyślne zniszczenie (np. zamalowanie farbą) więcej niż jednego podzielnika,
   e) lokale, w których stwierdzono ingerencję Użytkownika, zmierzającą do zafałszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby podzielnika, zmianę miejsca zamocowania podzielnika).

IV. USTALENIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA DO LOKALI

§ 8

1. Właściciel lokalu, którego Użytkownik korzysta z c.o. zobowiązany jest wnosić zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła i rozliczeń.
2. Zaliczkę miesięczną, o której mowa w ust. 1 ustala Administrator w porozumieniu z Zarządem Wspólnoty na podstawie analizy kosztów zużycia energii cieplnej w ubiegłych latach i przewidywanego wzrostu cen tej energii w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni ogrzewanej centralnie.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła a decyzję o tej korekcie podejmuje Administrator w porozumieniu z Zarządem Wspólnoty.
4. Zaliczki miesięczne należy wnosić w terminach ustalonych dla innych opłat wnoszonych przez właścicieli lokali.

V. SYSTEMY INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

§ 9

1. Roczne koszty ogrzewania budynku w okresie rozliczeniowym rozliczane są między Użytkownikami następująco:
   a) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali (koszty stałe niezależne od Użytkownika),

b) koszty rozliczane są na podstawie wskazań podzielników (koszty zmienne zależne od Użytkownika).

2. Udział kosztów stałych i zmiennych ustalany jest na podstawie kosztów stałych i zmiennych wykazywanych w fakturach otrzymywanych od Dostawcy. Koszty ogrzewania wymienione w § 5 ust. 2 powodują zmniejszenie udziału kosztów zmiennych o 5% i powiększają koszty stałe.

§ 10

1. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów, Rozliczający stosuje współczynniki korygujące dla lokali, z racji ich usytuowania w budynku (kondygnacje, narożne, środkowe), zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL".
2. Wykaz lokali posiadających współczynniki korygujące różne od 1,0 zaproponowany przez Rozliczającego podlega zatwierdzeniu przez Wspólnotę Mieszkaniową i stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
3. W uzasadnionych przypadkach, przed zakończeniem okresu rozliczeniowego na wniosek Użytkowników, Wspólnota Mieszkaniowa może zmienić ustalone wcześniej współczynniki korygujące.

§ 11

1. Odczyty podzielników w lokalach (w terminie podstawowym i dodatkowym) dokonywane będą w terminach ustalonych przez Rozliczającego w uzgodnieniu z Administratorem.
2. O terminie odczytów podzielników wraz z podaniem nazwy, adresu i telefonów kontaktowych Rozliczającego, Użytkownik powiadomiony będzie:
   a) poprzez zamieszczenie stosownych ogłoszeń w klatkach schodowych budynku (z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem) dla odczytu podstawowego,
   b) imiennym zawiadomieniem dla odczytu dodatkowego.
3. Na wniosek Użytkownika, który w dwóch ustalonych terminach nie udostępnił lokalu dopuszcza się trzeci, indywidualny termin odczytu. Termin trzeciego odczytu Użytkownik uzgadnia z Rozliczającym, a koszt tego odczytu obciąża dodatkowo Użytkownika.
4. Użytkownik winien umożliwić łatwy dostęp do podzielników. Wielkość odczytów oraz wymianę kapilar, sprawdza i potwierdza na karcie odczytowej własnoręcznym podpisem Użytkownik lub upoważniona przez Użytkownika inna osoba.
5. Kopię karty odczytu pozostawia się Użytkownikowi.
6. Użytkownik może wnieść do Administratora reklamację od wielkości odczytu w terminie 7 dni od dokonanego odczytu. W przeciwnym wypadku przyjmuje się, że dokonany odczyt jest prawidłowy i zostanie przyjęty do rozliczenia kosztów ciepła.
7. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, koszty dodatkowego odczytu ponosi właściciel lokalu zgłaszającego Użytkownika.

§ 12

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła powinno nastąpić przed upływem trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. W celu prawidłowego rozliczenia, Administrator dostarcza Rozliczającemu w terminie do dwóch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego następujące dane:
   a) wykaz miesięczny kosztów ogrzewania z podziałem na koszty stałe i zmienne wykonany na podstawie faktur wystawianych przez Dostawcę,
   b) wykaz imienny Użytkowników zawierający numery mieszkań, ich powierzchnie użytkowe oraz powierzchnię użytkową całego budynku.
3. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Administratora od dokonanego rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Odwołanie winno zawierać uzasadnienie.
4. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w rozliczeniu za zużytą energię danego lokalu obciąża Rozliczającego.
5. Podstawą reklamacji nie może być nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytu podzielników w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę.

6. Odwołanie zostanie rozpatrzone w terminie 6 tygodni od daty jego wniesienia.
7. Wniesienie odwołania przez Użytkownika, nie zwalnia właściciela tego lokalu od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach.

§ 13

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów energii nastąpi nadpłata, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona na poczet zaległych lub bieżących opłat miesięcznych właściciela związanych z utrzymaniem jego lokalu.
2. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikającej z rozliczenia (niedopłata), właściciel lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności na opłaty związane z utrzymaniem jego lokalu.

§ 14

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, koszty ogrzewania za cały okres rozliczeniowy ponosi nowy właściciel.
2. Koszty rozliczenia lokalu nie udostępnionego do odczytu lub nieopomiarowanego, ponosi właściciel lokalu.
3. Koszty rozliczenia lokali będą rozdzielane na właścicieli lokali według pozycji cennika Rozliczającego plus obowiązująca stawka VAT.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, a w szczególności:

a) montaż dodatkowych grzejników lub powiększanie zestawów oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
b) demontaż grzejników lub ich likwidacja,
c) spuszczanie wody z instalacji grzewczej,
d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
e) demontaż lub wymiana podzielników.

§ 16

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr 7/2015r. z dnia 25.03.2015r.