

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy Wyspiańskiego 22 w Dąbrowie Górniczej.

§ 1

Podstawa prawna:

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 (Dz.U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 1997 r. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 01.06.2009 r.

§ 3

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

Użytkownika	- Właściciela lokalu,
Zarządcę	- Zarządzanie Nieruchomościami MANHATTAN sp. z o.o.,
Dostawcę	- Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej,
okres rozliczeniowy	- okres kolejnych 12 miesięcy, od 01 czerwca do 31 maja roku następnego obejmujący rozliczenie centralnego ogrzewania,
c.o.	- centralne ogrzewanie,
koszty stałe	- wykazane na fakturze Dostawcy pozycje dotyczące stałych składników kosztów związanych z gotowością Dostawcy do dostarczania ciepła do budynku - ponoszone są przez Wspólnotę Mieszkaniową przez cały okres rozliczeniowy,
koszty zmienne	- wykazane na fakturze Dostawcy pozycje dotyczące ilości dostarczonego ciepła do budynku - ponoszone są przez Wspólnotę Mieszkaniową tylko przez okres grzewczy.

§ 4

1. Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują koszty ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową w związku z opłatami wnoszonymi Dostawcy ciepła w okresie rozliczeniowym. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty poniesione za dostarczone ciepło do budynku w okresie rozliczeniowym, wynikające z otrzymanych faktur od Dostawcy.
2. Na koszty dostawy ciepła składają się koszty stałe i koszty zmienne.
3. Rozliczenia kosztów stałych i zmiennych dokonuje na podstawie niniejszego regulaminu Zarządca.

§ 5

1. Indywidualne liczniki zużycia ciepła są podzielnikami, służącymi do rozdziału kosztów zmiennych dostawy ciepła do budynku na poszczególne lokale.
2. W rozliczeniu biorą udział Użytkownicy, których lokale są podłączone do instalacji c.o.
3. Użytkownicy lokali nie podłączonych do instalacji c.o., do których wejście znajduje się w klatce schodowej przez którą przebiega instalacja c.o., uczestniczą w kosztach zmiennych ponoszonych na ogrzanie tych klatek schodowych.

4. Koszty ogrzania klatek schodowych wynikają z różnicy pomiędzy wskazaniem głównego licznika ciepła, a sumą wskazań liczników indywidualnych dla poszczególnych lokali.
5. 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.
6. Do rozliczenia kosztów zmiennych stosuje się współczynniki korygujące, odzwierciedlające położenie lokali w bryle budynku – zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”. Wykaz współczynników stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

§ 6

Rozliczenie kosztów poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową w okresie rozliczeniowym, ustalane jest następująco:

1. Koszty stałe – dzielone będą na Użytkowników których lokale są podłączone do instalacji c.o., proporcjonalnie do powierzchni grzewczej ich lokali.
2. Różnica pomiędzy zużyciem ciepła w okresie grzewczym wykazany przez licznik główny, a zużyciem ciepła wykazany przez sumę liczników indywidualnych, uznana będzie za ciepło zużyte do ogrzania klatek schodowych. Koszt tego ciepła będzie rozdzielony na Użytkowników korzystających ze wspólnych klatek schodowych, proporcjonalnie do powierzchni grzewczej ich lokali.
3. Koszty zmienne, po odjęciu kosztów ogrzewania klatek schodowych – dzielone będą na Użytkowników na podstawie wskazań ich liczników indywidualnych z uwzględnieniem współczynników korygujących.

§ 7

1. Każdy Użytkownik zobowiązany jest w okresie grzewczym do bieżącego kontrolowania pracy licznika indywidualnego.
2. W celu badania prawidłowości wskazań licznika, Użytkownik dokonuje comiesięcznych odczytów kontrolnych i wyniki przekazuje Zarządcy.
3. W przypadku stwierdzenia przez Zarządcę znacznych odchyleń od wskazań z poprzednich okresów, działanie licznika uznaje się za nieprawidłowe, co jest powodem do jego naprawy lub wymiany.
4. Za okres nieprawidłowego działania licznika oraz czas jego naprawy, zużycie ciepła naliczane będzie jako średnie z poprzedniego okresu rozliczeniowego dla danego lokalu.
5. Jeżeli podczas odczytu końcowego, Zarządca stwierdzi ingerencję w działanie licznika, jego odczyt za dany okres nie będzie brany pod uwagę, a do rozliczenia zostanie przyjęta wartość ciepła z lokalu o największym jego zużyciu w stosunku do 1 m² powierzchni grzewczej.

§ 8

1. Użytkownik korzystający z c.o. zobowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła.
2. Zaliczkę miesięczną, o której mowa w ust. 1 ustala Zarządca na podstawie analizy kosztów zużycia energii cieplnej w poprzednich okresach rozliczeniowych i przewidywanego wzrostu cen tej energii w przeliczeniu na 1 m² 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 Zarządca.
4. Zaliczki miesięczne należy wносить w terminach ustalonych dla innych opłat wnoszonych przez Użytkowników.

§ 9

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła powinno nastąpić przed upływem dwóch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

2. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Zarządcy od dokonanego rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Odwołanie winno zawierać uzasadnienie.
3. Odwołanie zostanie rozpatrzone w terminie 30 dni od daty jego wniesienia.
4. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach.

§ 10

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów energii nastąpi nadpłata, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona na poczet zaległych lub bieżących opłat miesięcznych na koszty utrzymania lokalu własnego i koszty zarządu nieruchomością wspólną.
2. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikającej z rozliczenia (niedopłata), Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności na koszty zarządu nieruchomością wspólną.

§ 11

W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia kosztów dokonują między sobą poprzedni i nowy Użytkownik lokalu, bez udziału Zarządcy. Skutki rozliczenia całego okresu rozliczeniowego, Zarządca rozlicza z nowym Użytkownikiem lokalu.

§ 12

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

- a) montaż dodatkowych grzejników lub powiększanie zestawów oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
- b) demontaż grzejników lub ich likwidacja,
- c) spuszczenie wody z instalacji grzewczej,

§ 13

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr 10/2009 z dnia 03.06.2009r.