

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali w budynku przy ul. 3 Maja 5 w Zawierciu.

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 (Dz. U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388 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 z dnia 16 maja 2006r.(Dz.U.Nr89,poz.625)
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 193, poz.1423).z późniejszymi zmianami

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku przy ul.3 Maja 5 w Zawierciu .
2. Regulamin obowiązuje od dnia 01.10.2009 r. od momentu przyłączenia budynku do sieci cieplnej.

§ 3

Przez użyte w Regulaminie określenie należy rozumieć :

Użytkownika	- Właściciela, Najemcę lub osobę zajmującą lokal na podstawie innego tytułu prawnego
Zarządzającego	- Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu
Dostawcę	- Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej Zakład Nr 4 w Zawierciu
Rozliczającego	- firmę dokonującą na podstawie umowy rozliczeń zużycia energii cieplnej
okres rozliczeniowy	- okres kolejnych 12 miesięcy, obejmujący rozliczenie centralnego ogrzewania
c.o	- centralne ogrzewani
podzielnik	- podzielniki elektroniczne kosztów ogrzewania instalowane na urządzeniach grzewczych

§ 4

Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują koszty ponoszone przez Zarządcę 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 nie posiadającą 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 łazienek, klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń wspólnych ujmowane jest w bilansie cieplnym budynku i stanowi tzw. koszty stałe.

III. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA 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 odczytów i dokonanych rozliczeń wynikające z umowy z Rozliczającym.
2. Czynności związane z odczytem podzielników wykonuje osoba upoważniona przez Rozliczającego.
3. Podstawą rozliczania jest odczyt podzielnika elektronicznego wykonany drogą radiową lub bezpośrednio z podzielnika.
4. Zarządzający nieruchomością zastrzega sobie prawo wykonania odczytów kontrolnych bez powiadamiania lokatorów .

§ 7

1. W lokalach z nie funkcjonującymi podzielnikami, koszty ogrzewania rozlicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokali i stawki ryczałtowej ustalonej zgodnie z ust.2
2. Stawkę ryczałtową ustala się w wysokości 150 % maksymalnego zużycia ciepła do ogrzewania 1 m² w budynku w danym okresie rozliczeniowy
3. Przez nie funkcjonujące podzielniki należy rozumieć 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 równiej mierze wszystkich lokali w budynku)
 - c) lokale, w których stwierdzono uszkodzenie lub nieumyślne zniszczenie (np. zamalowanie farbą) więcej niż jednego podzielnika.
 - d) lokale, w których stwierdzono ingerencję Użytkownika, zamierzającą do sfalszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby podzielnika, zmianę miejsca zamocowania podzielnika)
4. W lokalach w których nastąpi uszkodzenie podzielnika bez winy lokatora na jednym grzejniku , lokal zostanie rozliczony ze średniego zużycia ciepła w lokalu powiększonego o 50%

IV. USTALENIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA DO LOKALI

§ 8

1. Użytkownik korzystający z c.o. zobowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła i rozliczeń.

2. Zaliczkę miesięczną, o której mowa w ust. 1 ustala Zarządzający na podstawie analizy kosztów zużycia energii cieplnej w ubiegłych latach i przewidywanego wzrostu cen tej energii w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ogrzewanych centralnie.
3. W dwunasto miesięcznym okresie rozliczeniowym ustalono przez 8 miesięcy zaliczkę zimową i 4 miesiące zaliczkę letnią .
4. 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 Zarządzający.
5. Zaliczki miesięczne należy wnosić w terminach ustalonych dla innych opłat wnoszonych przez Użytkowników.

V. SYSTEMY INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ

§ 9

1. Rozliczeniowy okres kosztów ciepła obowiązuje od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego w danym okresie rozliczeniowym.
2. Roczne koszty ogrzewania budynku po zastosowaniu podzielnika elektronicznego z odczytem radiowym rozliczane są między Użytkownikami następująco :
 - a) 60% kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokali (koszty stałe niezależne od Użytkownika)
 - b) pozostałe 40% kosztów rozliczane jest na podstawie wskazań podzielników (koszty zależne od Użytkownika)
3. W przypadku podłączenia budynku do sieci cieplnej w trakcie okresu grzewczego początkiem okresu rozliczeniowego jest dzień włączenia do sieci i podania ciepła.
4. W następnych okresach rozliczeniowych, procentowy udział kosztów stałych i zmiennych ustalany jest na podstawie kosztów stałych i zmiennych wykazywanych na fakturach wystawianych przez dostawcę i może ulec zmianie.

§ 10

1. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów Rozliczający stosuje współczynniki korygujące dla lokali, z racji ich usytuowania w budynku (kondygnacje, narożne, środkowe), oraz wielkości i typu grzejnika zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo - Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”.

§ 11

1. Odczyty podzielników drogą radiową w lokalach dokonywane będą w terminach ustalonych przez Rozliczającego w uzgodnieniu z Zarządzającym.
2. O terminie odczytów podzielników powiadamiany będzie Zarządca.
3. Użytkownik mieszkania winien umożliwić łatwy dostęp do podzielników w przypadku kontroli lub odczytu bezpośredniego .
4. Użytkownik może wnieść do firmy rozliczającej reklamację poprzez Administratora w przypadku niezgodności odczytu umieszczonego w rachunku z rzeczywistym wskazaniem podzielnika elektronicznego .
5. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, koszty dodatkowego odczytu ponosi Użytkownik.

§ 12

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła powinno nastąpić przed upływem trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. W celu prawidłowego rozliczenia, Zarządzający dostarcza Rozliczającemu w terminie do 1 go miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego następujące dane :
 - a) wykaz miesięczny kosztów ogrzewania z podziałem na koszty stałe i zmienne wykonany na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę.
 - b) wykaz imienny użytkowników zawierający numery mieszkań, ich powierzchnie użytkowe oraz powierzchnie użytkową całego budynku wykaz zaliczek
3. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do firmy rozliczającej lub Zarządcy od dokonanego rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania.
4. Odwołanie winno zawierać uzasadnienie.
5. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w rozliczeniu za zużytą energię danego lokalu obciąża Rozliczającego
6. Odwołanie zostanie rozpatrzone w terminie 6 tygodni od daty jego wniesienia.
7. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach.

§ 13

1. Jeżeli w przypadku rozliczenia kosztów energii nastąpiła nadpłata, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona na poczet zaległych lub bieżących opłat miesięcznych czynszu.
2. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia (niedopłata), Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności - czynszu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 14

1. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego koszty dzielone są proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu przez poszczególnych Użytkowników w okresie rozliczeniowym (za czas pustostanu koszty ogrzewania ponosi właściciel lokalu)
2. Koszty rozliczania lokalu nie posiadającego podzielniki, ponosi Użytkownik lokalu zgodnie z regulaminem.
3. Koszty rozliczenia lokali będą rozdzielane na Użytkowników wg pozycji cennika Rozliczającego plus obowiązująca stawka VAT.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Do obowiązków Zarządzającego należy :
 - a) konserwacja urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych w budynku oraz zaworów termostatycznych na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalach.

- b) obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą – na koszt Użytkownika lokalu.
 - c) podawanie informacji ogólnej na tablicy ogłoszeń o przeprowadzaniu odczytów podzielników elektronicznych drogą radiową.
 - d) niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych i podzielników kosztów, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy Użytkownika lokalu wykonywana będzie na koszt tego Użytkownika.
2. Do obowiązków Użytkownika lokalu należy:
- a) prawidłowe użytkowanie lokalu, a w szczególności utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż $+16^{\circ}\text{C}$ i wilgotności względnej nie wyższej niż 55% oraz doprowadzanie powietrza zewnętrznego (przez właściwe wietrzenie) w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu.
 - b) umożliwianie osobom upoważnionym przez Zarządzającego dostępu do zainstalowanych urządzeń.
 - c) udostępnianie każdorazowo lokalu Zarządzającemu, w celu przeprowadzania kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów kontrolnych.
 - d) zapewnianie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów - zgodnie z instrukcją użytkowania.
 - e) niezwłoczne informowanie Administracji o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb.
 - f) przestrzeganie zakazu dokonywania w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń we własnym zakresie.

§ 16

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządzającego o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
2. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1 powstałe z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu, zarządzający usuwa nieodpłatnie.
3. W przypadku spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządzający powołuje specjalną komisję, której ustalenia wiążą Użytkownika.
4. W przypadku stwierdzenia zniszczenia urządzeń regulacyjno - pomiarowych koszty przywrócenia ich sprawności ponosi Użytkownik.

§ 17

RADCA PRAWNY
Op. 149
mgr Zdzisław Włóczyński

Regulamin został zatwierdzony, podpisany i obowiązuje od dnia 1.10.2009 r. od momentu wprowadzenia podzielnika elektronicznego z odczytem radiowym

SI. INSPEKTOR
ds. rozliczania mediów
mgr Krzysztof Gajda

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
Zasobów Gminy i Wspólnot Mieszkaniowych
Waldemar Machelski

DYREKTOR
mgr Krzysztof Witkowski