

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania dla użytkowników lokali w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nr przy ul. 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
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami)
7. Umowa Rozliczeniowa Nr RR/54/814/07/09/01 z dnia 14.07.2009 r. z ISTA Polska SP.oz.o Oddział Katowice ul. Modelarska 12, na rozliczanie kosztów zużycia ciepła w budynkach zarządzanych przez ZGM .

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych budynku Wspólnoty Mieszkaniowej wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania .
2. Regulamin obowiązuje od dnia 01.07.2012

§ 3

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć :

- Użytkownik - Właściciel, Najemca lub osoba zajmująca lokal na podstawie innego tytułu prawnego
Zarządzający - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu
Dostawca - Tauron Ciepło S.A Katowice ul. Grażyńskiego 49 Zakład Nr 4 w Zawierciu
Rozliczający - firma dokonującą na podstawie umowy rozliczeń zużycia energii cieplnej
Okres rozliczeniowy - okres kolejnych 12 miesięcy, obejmujący rozliczenie centralnego ogrzewania
C.O. - centralne ogrzewanie
Podzielnik elektroniczny kosztów ogrzewania - urządzenie elektroniczne instalowane na urządzeniach grzewczych / grzejnikach /
Okres grzewczy - okres w którym dostarczane jest ciepło do mieszkań

§ 4

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

§ 5

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 potrzebne do ogrzania 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 radiowych 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 w okresie rozliczeniowym 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 rozliczeniowym.
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 równej mierze wszystkich lokali w budynku)
 - c) lokale, w których stwierdzono uszkodzenie lub nieumyślne zniszczenie (np. zamalowanie farbą ,zalanie wodą lub uszkodzenie mechaniczne) podzielnika.
 - d) lokale, w których stwierdzono ingerencję Użytkownika, zmierzającą do sfalszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby elektronicznej podzielnika, zmianę miejsca zamocowania podzielnika)

4. W lokalach , w których nastąpi uszkodzenie podzielnika bez winy lokatora na jednym z grzejników , pomieszczenie , w którym znajduje się grzejnik z uszkodzonym podzielnikiem zostanie rozliczone z maksymalnego zużycia ciepła na 1m² w budynku razy powierzchnia pomieszczenia w którym nastąpiło uszkodzenie podzielnika .
5. W lokalach ,w których nastąpi uszkodzenie podzielnika z winy użytkownika , ponosi on koszty dostawy i montażu nowego podzielnika , a do chwili założenia nowego podzielnika lokal rozliczany będzie zgodnie z punktem 2. powyższego paragrafu

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 miesięczną zaliczkę zimową i miesięczną zaliczkę letnią . Okres pobierania zaliczki letniej lub zimowej ustala Zarządzający w zależności od kosztów dostarczanego ciepła oraz warunków atmosferycznych w danym okresie rozliczeniowym .
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 zaliczkowa ustalonych opłat za dostawę ciepła, a decyzję o tej korekcie podejmuje Zarządzający.
5. Zaliczki miesięczne należy wносить w terminach ustalonych dla innych opłat wnoszonych przez Użytkowników.

V. SYSTEMY INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ

§ 9

1. Rozliczeniowy okres kosztów ogrzewania 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 zmienne 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 na podstawie podjętej przez Wspólnotę Uchwały zmieniającej procentowe udziały kosztów .

§ 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”.
2. Na wniosek Wspólnoty w formie Uchwały Zarządzający może zlecić opracowanie i wyliczenie współczynników LAF . Koszt takiego opracowania ponosi Wspólnota . Nowo wyliczone współczynniki zatwierdzone przez Wspólnotę zostaną dostarczone firmie rozliczającej w celu zastosowania przy rozliczaniu kosztów ogrzewania budynku.

§ 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 i użytkownicy w formie ogłoszeń pisemnych umieszczonych na tablicach ogłoszeń w budynkach .
3. Użytkownik mieszkania winien umożliwić łatwy dostęp do podzielników w przypadku kontroli lub odczytu bezpośredniego.
4. Użytkownik może wnieść do firmy rozliczającej reklamację poprzez Zarządcę 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 indywidualne rozliczenie 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 od zakończenia 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 musi zawierać uzasadnienie.
5. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w rozliczeniu za zużyty 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 cieplnej nastąpiła nadpłata, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona na poczet zaległych lub bieżących opłat za lokal.
2. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia (niedopłata), Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą za lokal, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.
3. W przypadku nieuregulowania należności o której mowa w pkt. 2 naliczone będą odsetki ustawowe, a sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania egzekucyjnego.

§ 14

1. W przypadku zmiany Najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego koszty dzielone są proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu przez poszczególnych Najemców w okresie rozliczeniowym (za czas pustostanu koszty ogrzewania ponosi właściciel lokalu)
2. Koszty rozliczania lokalu nie posiadającego podzielników, 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 bez głowic na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalu.
 - b) obsługi systemu rozliczeń zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczającą – na koszt Użytkownika lokalu.
 - c) informowanie Użytkowników lokali o przeprowadzaniu odczytów podzielników
 - d) niezwłoczna naprawa instalacji centralnego ogrzewania, naprawa lub wymiana zaworów termostatycznych /bez głowic/ 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 wilgotności względnej nie wyższej niż 55% oraz doprowadzanie powietrza zewnętrznego w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu (zgodnie z §1punkt 6)
 - 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 i podzielników kosztów - zgodnie z instrukcją użytkowania.
 - e) niezwłoczne informowanie Administracji o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów ich uszkodzeniu i uszkodzeniu elektronicznej plomby.
 - 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 na koszt Wspólnoty.
3. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządzający powołuje specjalną komisję, której ustalenia wiążą Użytkownika.
4. W przypadku stwierdzenia zniszczenia lub uszkodzenia urządzeń regulacyjno – pomiarowych (głowicy, podzielnika) koszty przywrócenia ich sprawności ponosi Użytkownik.
5. Użytkownik obciążony zostanie kosztami przywrócenia stanu pierwotnego instalacji C.O., w przypadku wykonania bez uzgodnienia z Zarządcą i Wspólnotą Mieszkaniową zmian i przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń w całym zakresie istniejącej instalacji, które spowodują zakłócenie pracy instalacji C.O. w budynku.

§ 17

Regulamin został zatwierdzony, podpisany i obowiązuje od dnia 1.07.2012 r.tj. od rozpoczęcia sezonu grzewczego 2012/2013

Zarząd :