

**ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU I DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKU ORAZ
DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA
CENTRALNE OGRZEWANIE, W BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ PRZY
UL. W JASTRZĘBIU ZDROJU.
(z podzielnikami)**

Podstawa prawna:

- 1) *Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2001 Nr 71 poz. 733 z późn. zm.)*
- 2) *Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U 153 poz. 1504 z 2003 z późn. zm.)*
- 3) *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (tekst ujednolicony Dz. U. 2004 Nr 109, poz. 1156).*
- 4) *Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 17 września 2010 w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2010 Nr 194, poz. 1291)*

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zakresie dotyczącym lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (dalej w skrócie: „c.o.”), znajdujących się w budynku wielolokalowym położonym w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. zwany dalej „budynkiem”.
2. Ogół właścicieli lokali w budynku przy ul. w Jastrzębiu-Zdroju tworzy Wspólnotę Mieszkaniową, zwaną dalej „Wspólnotą Mieszkaniową”.

§ 2

1. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy ciepła do budynków ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła, w postaci:
 - opłaty stałej za zamówioną moc cieplną (opłata stała),
 - opłaty za dostarczone ciepło (opłata zmienna, równa wartości dostarczonego ciepła, wyliczonej na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego w budynku),
 - opłaty za uzupełnienie ubytków nośnika ciepła (opłata zmienna),
 - opłaty abonamentowej (opłata stała),
 - opłaty stałej za usługi przesyłowe (opłata stała) i opłaty zmiennej za usługi przesyłowe (opłata zmienna),
2. Rozliczenie kosztów, o których mowa w ust. 1 przeprowadzane jest przez Wyspecjalizowaną firmę.
3. Budynek jest wyposażony w przyrząd pomiarowy umożliwiający ustalenie ilości ciepła zużytego na centralne ogrzewanie, który stanowi własność dostawcy.

§ 3

1. Wszystkie elementy instalacji centralnego ogrzewania w budynku stanowią części składowe budynku. Dotyczy to w szczególności:
 - rurociągów – poziomy, podejścia pod piony, piony, rury przyłączone do grzejników (bez armatury),
 - grzejników wraz z termostawami lub zaworami,
 - armatury odcinającej – zawory pod pionami, przy odejściu od pionów, w węzłach cieplnych i rozdzielaczach.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja właściciela/najemcy lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Zarządcy nieruchomości. Dotyczy to w szczególności:
 - montażu dodatkowych grzejników lub powiększenia mocy już istniejących oraz wymiany grzejników,
 - demontażu grzejników,
 - zmiany nastawy wstępnej zaworów,
 - spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania.

§ 4

1. Właściciel/najemca lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę nieruchomości o dostrzeżonych uszkodzeniach albo niesprawności:
 - 1) elementów instalacji c.o. w lokalu lub w budynku,
 - 2) podzielników kosztów lub zaworów termostatycznych lub założonych plomb,
 - 3) zaworów termostatycznych.
2. Właściciel/najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za sprawność zaworów termostatycznych.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 5

1. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Okresy rozliczeniowe ustala Zarządca nieruchomości.
2. Obciążenia z tytułu kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są raz w miesiącu.

§ 6

1. Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów c.o. sprawuje na podstawie umowy wyspecjalizowana firma, zwana dalej „firmą specjalistyczną”.

§ 7

1. Rozliczenie z właścicielami/najemcami lokali oraz z osobami zajmującymi lokale niewyodrębnione odbywa się według zasad określonych w umowie o rozliczanie zawartej pomiędzy zarządcą, a firmą specjalistyczną oraz w oparciu o niniejszy regulamin.
2. Całkowity koszt dostarczenia ciepła do budynku, ustalony zgodnie z postanowieniami §2 ust. 1, jest dzielony na dwie części:
 - 1) ogólną – podlegającą rozliczeniu na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - 2) indywidualną – podlegającą rozliczeniu według wskazań podzielników kosztów c.o. zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach.
3. Koszty te podaje Zarządca nieruchomości na postawie obciążeń otrzymanych od dostawcy ciepła.
4. Część indywidualna kosztów, o której mowa w ust. 2 pkt 2, jest rozliczana na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. zainstalowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych korygujących zwiększone straty ciepła, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku. Współczynniki wyrównawcze będą modyfikowane celem uwzględnienia przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych i badań rzeczywistych strat ciepła.
5. Należności z tytułu dostarczonego ciepła powiększa się przy rozliczeniu o:
 - koszt przeprowadzenia rozliczenia, którego wysokość ustalono w umowie z firmą specjalistyczną,
6. Istnieje możliwość zmiany sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na rozliczenie przeprowadzane proporcjonalnie do udziału powierzchni grzewczej każdego lokalu w sumie powierzchni grzewczej wszystkich lokali w budynku.
Rezygnacja z rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów c.o. powinna być złożona na piśmie przez większość osób posiadających tytuł prawny do lokali w budynku. Przez większość, o której mowa w zdaniu poprzedzającym rozumie się głosy osób reprezentujących 50% + 1 lokal, przy czym w odniesieniu do jednego lokalu zostanie uwzględniony tylko jeden głos.
Rezygnacja skutkowałą będzie dopiero po upływie okresu obowiązywania umowy z firmą specjalistyczną na jaki została zawarta.
7. W sytuacji zmiany systemu rozliczeń wchodzi w życie „Regulamin rozliczania kosztów zakupu i dostawy ciepła do budynku oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.
w Jastrzębiu-Zdroju (bez podzielników)”, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 8

1. Właściciel/najemca lokalu zobowiązany jest umożliwić wykonanie niezbędnych prac konserwacyjnych, napraw i wymiany elementów instalacji centralnego ogrzewania, o których mowa w §3 oraz umożliwić dokonanie przez upoważnionych pracowników firmy specjalistycznej odczytu wskazań podzielników kosztów c.o. oraz kontroli ich stanu. Niezależnie od powyższego Zarządcy nieruchomości przysługuje prawo do przeprowadzenia kontroli stanu instalacji c.o. oraz założonych podzielników kosztów c.o.

§ 9

1. W przypadku uniemożliwienia wykonania czynności opisanych w §8 lub odczytu wskazań podzielników kosztów c.o. w dwóch wyznaczonych terminach, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy zostanie dokonane zgodnie z postanowieniami §10.

§ 10

1. Podstawę rozliczania lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania w budynku, w którym koszty centralnego ogrzewania są rozliczane według metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów c.o., stanowi średnie zużycie na m² w lokalach opomiarowanych.

§ 11

1. Właściciele/najemcy lokali zobowiązani są wносить na poczet kosztów centralnego ogrzewania miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej przez Zarządcę nieruchomości. Wysokość opłat zaliczkowych nie może być niższa niż miesięczne koszty stałe przypadające na lokal, ustalone na podstawie kosztów ogrzania budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym.

2. Wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego – w przypadku:

- zmiany uregulowań cenowych wynikających z taryf zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki lub – w razie zmiany prawa – inną właściwą instytucję albo wynikających ze stawek rynkowych, bądź
- przekroczenia zaplanowanych kosztów centralnego ogrzewania budynku.

§ 12

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje do dnia 30.06 następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2. Kwota równa niedopłacie powinna zostać uiszczona przez właściciela/najemcę lokalu w terminie określonym na otrzymanym rozliczeniu.

3. Kwota równa nadpłacie zostanie zaliczona na poczet należności za używanie lokalu lub w uzasadnionych okolicznościach wypłacona na konto wskazane przez najemcę zgodnie z jego pisemną dyspozycją.

§ 13

1. W przypadku celowego uszkodzenia podzielników kosztów c.o., uszkodzenia plomby lub w przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek ingerencji w urządzenie systemu grzewczego (w tym wymienione w §3) lub rozliczeniowego, rozliczenie kosztów c.o. zostanie przeprowadzone wg stawki maksymalnego zużycia ciepła w lokalu rozliczanym na podstawie wskazań podzielników kosztów c.o., z uwzględnieniem właściwych dla danego lokalu współczynników wyrównawczych. Niezależnie od powyższego właściciel/najemca lokalu będzie zobowiązany do poniesienia kosztów naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń.

§ 14

1. W przypadku uszkodzenia z przyczyn niezawinionych przez właściciela/najemcę lokalu podzielnika kosztów c.o. albo plomb dla grzejnika z uszkodzonym podzielnikiem do rozliczeń przyjmuje się średnie zużycie w oparciu o moc grzejników w obiekcie.

§ 15

1. Bonifikaty udzielone przez dostawcę z powodu zaniżania parametrów ciepła i nie dotrzymania standardów jakościowych obsługi odbiorców pomniejszają będą koszty dostawy ciepła do budynku.

2. Bonifikaty przysługujące w opłatach za dostarczone ciepło do ogrzania lokalu z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych będą udzielane w następujący sposób:

- za niedogrzanie lokalu, jeżeli temperatura w lokalu w okresie grzewczym wynosi:

- a) +15 °C lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej - licząc za każdy dzień niedogrzanania mieszkania,

- b) poniżej + 18^o C ale jest wyższa niż określona pod literą a) – w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej - licząc za każdy dzień niedogrzenia mieszkania.
3. Koszty udzielonych bonifikat z tyt. wadliwego działania instalacji c.o. ponosić będą właściciele nieruchomości.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Odwołania dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać w siedzibie Zarządcy nieruchomości w terminie wyznaczonym przez firmę specjalistyczną, uwidocznionym na druku rozliczenia.
2. Odwołania rozpatrywane są przez Zarządcę nieruchomości i firmę specjalistyczną w terminie 14 dni od daty ich wniesienia zgodnie z postanowieniami ust. 1.

§ 17

1. W przypadku zmiany właściciela/najemcy lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego zdający i przejmujący dany lokal zobowiązani są do złożenia pisemnego określenia sposobu rozliczenia c.o zawartego w protokole zdawczo-odbiorczym lub w formie oświadczenia. Brak pisemnego oświadczenia skutkuje tym, że koszty przypadające na dany lokal ponosi nowy właściciel/najemca.

§ 18

1. Regulamin zatwierdzono uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr z dnia.....
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem r. z mocą obowiązującą do rozliczeń za 2016 r.