

**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)**

**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 mieszkalnym wielolokalowym położonym w Jastrzębiu-Zdroju przy ul. .... zwanym 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 budynku 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 Zarządcę nieruchomości.
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 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) 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. Okres rozliczeniowy ustala Zarządca nieruchomości.
2. Obciążenia z tytułu kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są raz w miesiącu.

## § 6

1. Całkowity koszt dostarczenia ciepła do budynku, ustalony zgodnie z postanowieniami §2 ust. 1, jest rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziału powierzchni grzewczej każdego lokalu w sumie powierzchni grzewczej wszystkich lokali w budynku.

## § 7

1. Istnieje możliwość wprowadzenia systemu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania według metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów c.o., od następnego okresu rozliczeniowego za zgodą większości osób posiadających tytuł prawny do lokalu 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.
2. W sytuacji zmiany systemu rozliczeń od następnego okresu rozliczeniowego 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 (z podzielnikami)”, 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 Zarządcy nieruchomości kontrolę stanu instalacji c.o.

## § 9

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, lub wynikających ze stawek rynkowych, bądź przekroczenia zaplanowanych kosztów centralnego ogrzewania budynku.

## § 10

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje do dnia 30.06 roku następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Kwota równa niedopłacie powinna zostać uiszczona przez właściciela/najemcę lokalu zgodnie z terminem podanym na rozliczeniu.
3. Kwota równa nadpłacie zostanie zaliczona na poczet należności za używanie lokalu lub w uzasadnionych okolicznościach wypłacona na konto wskazane przez właściciela/najemcę zgodnie z jego pisemną dyspozycją.

## § 11

1. Bonifikaty udzielone przez dostawcę z powodu zaniżenia parametrów ciepła i nie dotrzymania standardów jakościowych obsługi odbiorców pomniejszać 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 niedogrzenie lokalu, jeżeli temperatura w lokalu w okresie grzewczym wynosi:
    - a)  $+15^{\circ}\text{C}$  lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej - licząc za każdy dzień niedogrzenia mieszkania,
    - b) poniżej  $+18^{\circ}\text{C}$  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**

## § 12

1. Odwołania dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać w siedzibie Zarządcy Nieruchomości w terminie 30 dni od otrzymania druku rozliczeniowego.
2. Odwołania rozpatrywane są przez Zarządcę Nieruchomości w terminie 30 dni od daty ich wniesienia zgodnie z postanowieniami ust. 1.

## § 13

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.

## § 14

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.