

Regulamin

rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych

Postanowienia ogólne

Regulamin rozliczania kosztów ciepła i wody w budynku wielolokalowym zarządzanych przez Zakład Nieruchomości Lokalowych Sp. z o.o. w Biskupcu, opracowano w oparciu o następujące dokumenty:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz. U. Z 2006 r. Nr 89/ poz. 625, z późn. zm.)
- 2) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858 z późn. zm.)
- 3) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266, z późn. zm.)
- 4) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903, z późn. zm.)
- 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. z 2006 r. Nr 193 poz. 1423)
- 6) Rozporządzenie Ministra Budownictwa z dnia 28 czerwca 2006 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 127 poz. 886)
- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8 poz. 70)
- 8) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836)
- 9) Umowa Spółki
- 10) Umowa zawartą pomiędzy Wspólnotami Mieszkaniowymi, **a dostawcami mediów.**
- 12) Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz. U. z 2005 r. Nr 74 poz. 653)
- 13) Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. z 2004 r. Nr 77 poz. 730)
przy stosowaniu nagrzewnikowych podzielników kosztów

PN-EN 834:1999	Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną
PN-EN 834:1999/Apl:2004	Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną
PN-EN 835:1999	Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy bez zasilania energią elektryczną działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego
PN-EN 834:1999/Apl:2004	Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy bez zasilania energią elektryczną działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego .

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Zakład Nieruchomości Lokalowych Sp. z o.o. w Biskupcu, wyposażonych w instalacje:

- centralnego ogrzewania,
- wodociągową wody zimnej i instalację kanalizacyjną,
- wodociągową centralnej ciepłej wody.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia należy rozumieć następująco:

Zarządca	- Zakład Nieruchomości Lokalowych Sp. z o.o. w Biskupcu,
Użytkownik	- właściciel albo najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
Osoba stale zamieszkała w lokalu	- osoba wymieniona na liście zawierającej „Osoby stale zamieszkałe w lokalu ”, zgodnej z oświadczeniem składanym Zarządcy przez Użytkownika lokalu mieszkalnego
Firma Rozliczająca	- specjalistyczną firmę instalującą nagrzejnikowe podzielniki kosztów i obsługującą rozliczanie kosztów,
Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie	- jest to powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

§ 3

Koszty dostawy ciepła do budynków oraz ogrzania c.c.w. obejmują koszty ponoszone na podstawie obciążeń dostawców:

- za ciepło, w oparciu o wskazania układów pomiarowo- rozliczeniowych ciepła w węzłach ciepłowniczych oraz obowiązujące „taryfy za ciepło,,
- za wodę, w oparciu o wskazania wodomierzy głównych w budynkach oraz obowiązujące taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków.

§ 4

Ciepło dostarczane do budynku służy wyłącznie do centralnego ogrzewania i przygotowania centralnej ciepłej wody.

§ 5

1. Za okres rozliczeniowy kosztów ciepła zużytego do centralnego ogrzewania i do centralnego przygotowania ciepłej wody, ustala się okres od 01.01. – 31.12. roku rozliczeniowego.
2. Zarządca dokona indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła do 31 marca.
3. Na wniosek 75 % użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych licząc wielkością posiadanych udziałów w jednostce rozliczeniowej, jeżeli stanowią one oddzielne grupy użytkowników, Zarządca wprowadza w tej jednostce zamiennie rozliczania opłat za ciepło do ogrzewania dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury. W lokalach w których stosowano zamiennie rozliczania opłat za ciepło do ogrzewania dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury, rozliczenia te obowiązują również po dniu wejścia w życie niniejszego regulaminu.

4. Za okres rozliczeniowy kosztów wody i odprowadzania ścieków ustala się rok kalendarzowy. Dopuszcza się zmianę okresu rozliczeniowego w przypadkach niezależnych od Zarządcy (np. zmiana cen wody w trakcie kwartału) lub w oparciu o decyzję **właściwego organu statutowego Zarządcy**.

5. Zarządca dokonuje indywidualnego rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków w okresie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 6

1. W systemie rozliczeń kosztów ogrzewania innym niż nagrzewnikowe podzielniki ciepła, nie stosuje się dla lokali współczynników wyrównawczych, z racji ich usytuowania w bryle budynku.

§ 7

Użytkownik lokalu mieszkalnego nie wyposażonego w wodomierze (podzielniki kosztów), **niezwłocznie po powstaniu zmiany** składa Zarządcy oświadczenie, z listą zawierającą „Osoby stale zamieszkałe w lokalu”

§ 8

1. Dla każdego budynku koszty ciepła dzieli się na koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie i koszty ciepła na przygotowanie centralnej ciepłej wody.

2. Jeżeli budynek wyposażony jest w układ pomiarowo-rozliczeniowy ciepła dla centralnego ogrzewania oraz c.c.w., ilość zużytego ciepła dla centralnego ogrzewania i c.c.w. ustala się na podstawie tych układów pomiarowo-rozliczeniowych.

3. Jeżeli budynek jest wyposażony w układ pomiarowo-rozliczeniowy wspólny dla centralnego ogrzewania i c.c.w., koszty ciepła ustala się:

a) koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie określa się jako różnicę kosztów poniesionych za ciepło wg wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego ciepła, po odliczeniu kosztów ciepła zużytego na przygotowanie centralnej ciepłej wody.

b) koszty ciepła zużytego na przygotowanie centralnej ciepłej wody określa się na podstawie sumy wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach (i ryczałtów), lub wskazania wodomierza poboru centralnej ciepłej wody, oraz ilości ciepła w GJ niezbędnej do przygotowania 1 m³ wody na cele c.c.w.

§ 9

1. Opłatę za zużycie ciepła określa się następująco:

a) rozliczenie zależnych od zużycia kosztów centralnego ogrzewania — proporcjonalnie do sumy wartości zużycia wynikającej ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach lub ciepłomierzy w lokalach. Rozliczenie kosztów na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach, prowadzi Firma Rozliczająca na podstawie odrębnej umowy.

b) rozliczenie kosztów ciepła do przygotowania c.c.w. — proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ciepłej wody (wodomierzy centralnej ciepłej wody) lub ryczałtów w poszczególnych lokalach,

2. W przypadku lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub w przypadku lokali, w których wskazania podzielnika/licznika nie zostały odczytane z powodów zależnych od Użytkownika lokalu takich jak uszkodzenie mechaniczne podzielnika, inna dewastacja podzielnika/licznika, brak dostępu do podzielnika/licznika itp., ryczałtowa opłata za ogrzewanie zostanie wyliczona na podstawie najwyższej, jednostkowej sumy wartości

zużycia odczytanych podzielników/licznika ogrzewania (która wystąpiła odpowiednio w lokalach mieszkalnych lub użytkowych usytuowanych w tym samym budynku) powiększonej o 30 %.

3. W przypadku lokali, w których z innych przyczyn niż w poprzednim punkcie, pojedyncze grzejniki nie posiadają zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania, lub nie dokonano odczytów ich wskazań — ryczałtowa opłata za ogrzewanie będzie obliczona na podstawie średniego wskazania odczytanych podzielników w danym pomieszczeniu na podstawie poprzednich okresów rozliczeniowych.

4. W przypadku lokalu użytkowego nie posiadającego w okresie rozliczeniowym wodomierzy ciepłej wody, ryczałtowa, miesięczna opłata za ciepło do przygotowania ciepłej wody przyjmuje się, dla każdego punktu czerpalnego, w wysokości średniej opłaty za ciepło, jaka wynikła w poprzednim okresie rozliczeniowym za przygotowania 10 m³ centralnej ciepłej wody.

5. W przypadku lokalu mieszkalnego nie posiadającego w okresie rozliczeniowym wodomierzy ciepłej wody, ryczałtowa, miesięczna opłata za ciepło do przygotowania ciepłej wody, przypadająca na jedną osobę zamieszkałą stale w lokalu, przyjmuje się w wysokości średniej opłaty za ciepło, jaka wynikła w poprzednim okresie rozliczeniowym za przygotowanie 4 m³ centralnej ciepłej wody.

6. W przypadku lokali, w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów zależnych od Użytkownika lokalu takich jak uszkodzenie mechaniczne wodomierza (zgniecenie, pęknięcie, przedziurawienie korpusu lub obudowy itp.) lub zerwanie plomby, brak dostępu do wodomierza itp., ryczałtowa, miesięczna opłata za ciepło do przygotowania c.c.w. zostanie wyliczona za cały okres rozliczeniowy w wysokości: dla lokali użytkowych jak w pkt. 4, a dla lokali mieszkalnych jak w pkt. 5.

7. W przypadku lokali, w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów niezależnych od Użytkownika lokalu, ryczałtowa, miesięczna opłata za ciepło do przygotowania c.c.w., zostanie wyliczona na podstawie średniej opłaty jaka wynikła w poprzednim okresie rozliczeniowym, odpowiednio dla lokalu użytkowego lub mieszkalnego.

§ 10

1. Rozliczenie zaliczek następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2. Niedopłaty, powstałe w wyniku rozliczenia kosztów ciepła należy uregulować wraz z bieżącymi płatnościami czynszowymi.

3. Wysokość zaliczki za ciepło, ustalonej na kolejny okres rozliczeniowy, następuje w oparciu o rozliczenie opłat za poprzedni okres rozliczeniowy z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen zakupu ciepła i zmian innych składników cenotwórczych oraz podatków.

§ 11

1. Użytkownik lokalu korzystający z c.o. lub c.o i c.c.w., zobowiązany jest wносить opłaty w postaci zaliczki miesięcznej na poczet należności z tytułu dostawy ciepła i rozliczeń.

2. Zaliczkę miesięczną, o której mowa w ust. 1 ustala Zarządca, na podstawie analizy kosztów zużycia ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka ceny ciepła), to dopuszczalna jest korekta ustalonych zaliczek za dostawę ciepła do lokali, a decyzję w tej sprawie podejmuje Zarządca.

4. Zaliczki miesięczne należy wносить w terminach ustalonych dla innych opłat za korzystanie z lokalu.

5. Obowiązek wniesienia opłat, o których mowa w ust. 1, powstaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu, nawet jeżeli faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
6. Obowiązek wnoszenia opłat, o których mowa w ust. 1, ustaje z dniem przekazania lokalu Zarządcy na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. Jeżeli Użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, zobowiązany jest do pokrycia opłaty za dostawę ciepła w okresie remontu, jednakże nie dłużej niż 14 dni od daty fizycznego opuszczenia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Zarządcy, Użytkownik lokalu jest zobowiązany pisemnie zawiadomić Zarządcę nie później niż na 7 dni przed jego fizycznym opuszczeniem.

§ 12

1. Odczyty i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na podstawie nagrzejnikowych podzielników kosztów dokonywane są przez Firmę Rozliczającą. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy.
2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania w lokalach (w terminie podstawowym i dodatkowym) dokonywane będą w terminach ustalonych przez Firmę Rozliczającą, uzgodnionych z Zarządcą.
3. O terminie odczytów podzielników: nagrzejnikowych podzielników kosztów c.o. i podzielników kosztów wody (wodomierzy mieszkaniowych) - wraz z podaniem, nazwy, adresu i telefonów kontaktowych Firmy Rozliczającej — Zarządca powiadomi Użytkownika lokalu:
 - a) poprzez zamieszczenie stosownych ogłoszeń w klatkach schodowych budynków z kilkudniowym wyprzedzeniem (nie mniej niż trzydniowym), dla odczytu podstawowego,
 - b) imiennym zawiadomieniem dla odczytu dodatkowego.
4. Na wniosek Użytkownika, który w dwóch ustalonych terminach (podstawowym i dodatkowym) nie udostępnił lokalu, dopuszcza się trzeci, indywidualny termin odczytu. Termin trzeciego odczytu Użytkownik ma obowiązek niezwłocznie uzgodnić z Zarządcą, a koszt tego odczytu obciąża Użytkownika.
5. Użytkownik lokalu powinien umożliwić łatwy dostęp do podzielników kosztów. Wielkość odczytów oraz ewentualną wymianę plomb, sprawdza i potwierdza na karcie odczytowej własnoręcznym podpisem Użytkownik, pełnoletni domownik z nim zamieszkujący lub upoważniona przez Użytkownika inna osoba.
6. Kopię karty odczytu pozostawia się Użytkownikowi.
7. Użytkownik może wnieść do Zarządcy reklamację od wielkości odczytu w terminie 7 dni od dokonania odczytu. W przypadku nie wniesienia reklamacji przyjmuje się, że dokonany odczyt jest prawidłowy i zostanie przyjęty do rozliczenia kosztów ciepła.
8. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, (gdy zostanie komisyjnie potwierdzony prawidłowo dokonany odczyt), jej koszt (powołania komisji z udziałem Firmy Rozliczającej i Zarządcy) ponosi Użytkownik.

§ 13

1. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Zarządcy od dokonanego rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie.
2. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w rozliczeniu za zużyte ciepło danego lokalu, obciąża Firmę Rozliczającą.
3. Podstawą reklamacji nie może być nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę.
4. Odwołanie zostanie rozpatrzone w terminie 6 tygodni od daty jego wniesienia.
5. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach.

§ 14

1. Jeżeli w wyniku rocznego rozliczenia kosztów ciepła nastąpi nadpłata, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal, nie wcześniej jednak niż od miesiąca czerwca w roku następującym po okresie rozliczeniowym..
2. Nadpłatę, w przypadku Użytkowników zadłużonych wobec Zarządcy, zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
3. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje wartości należnych opłat, Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie, z najbliższą wpłatą należności za używanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty wręczenia rozliczenia.

§ 15

W przypadku zmiany Użytkownika lokalu, opłaty za ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym ponosi Użytkownik zajmujący lokal w chwili dokonywania odczytu, o którym mowa w §12,

§ 16

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkownika w instalację wodociągową i instalację c.o. bez zgody Zarządcy.
2. W szczególności niedopuszczalne jest: montaż dodatkowych grzejników, powiększenie zestawów grzejników, wymiana grzejników, demontaż grzejników, spuszczenie wody z instalacji c.o., zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych.
3. Niedopuszczalne są uszkodzenia podzielników kosztów, plomb, zmiany miejsca zamocowania podzielników kosztów ogrzewania oraz inne działania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o.
4. Niedopuszczalne są działania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia lub podgrzania wody wodociągowej.
5. Wyżej wymienione działania stanowią rażące naruszenie obowiązków Użytkownika lokalu.

§ 17

1. Opłaty za ciepło w zakresie c.o. wyliczone w postaci zaliczek będą pokrywane zaliczkami równomiernie rozłożonymi na okres 12 miesięcy. Zaliczka może ulec zmianie, w przypadku zmiany cen dostarczonego ciepła.
2. Opłaty za ciepło do przygotowania c.c.w., wyliczone na podstawie prognoz opartych o rozliczenia poprzedniego okresu rozliczeniowego, będą pokrywane zaliczkami równomiernie rozłożonymi na okres 12 miesięcy. Zaliczka może ulec zmianie, w przypadku zmiany cen dostarczonej wody.

§ 18

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty w postaci zaliczki miesięcznej na poczet należności z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
2. Zaliczkę miesięczną, o której mowa w ust. 1 ustala Zarządca, na podstawie analizy kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
3. Opłata za wodę i odprowadzenie ścieków odbywa się na podstawie dotychczas przyjętych uchwał i informacji przekazanych użytkownikom lokali.
4. Rozliczenie kosztów po zakończeniu okresu rozliczeniowego następuje w ciągu trzech miesięcy od dokonania odczytów.

5. Użytkownicy lokali zobowiązani są do podawania odczytów lub udostępniania wodomierzy do odczytu w sposób ustalony przez Zarządcę.
6. W przypadku nie podania odczytów lub braku udostępnienia wodomierzy do odczytu, opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków zostanie obliczona jak dla średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego. W przypadku zmian ceny wody i odprowadzenia ścieków, ustalając opłatę, przyjmuje się cenę aktualną w momencie dokonania rozliczenia.
7. W przypadku lokalu z niesprawnymi wodomierzami z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu, opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków będzie obliczana jak dla średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
8. W przypadku lokalu mieszkalnego, w którym wodomierze nie zostały odczytane z powodów zależnych od Użytkownika lokalu lub stwierdzono uszkodzenie wodomierza na skutek ingerencji zewnętrznej lub dewastacji (pęknięcie, zgniecenie, przedziurawienie urządzenia, zerwanie plomby) opłata za użytą wodę i odprowadzenie ścieków zostanie wyliczona za cały okres rozliczeniowy jak w przypadku lokalu mieszkalnego nie wyposażonego w wodomierze.
8. Niedopłaty powstałe w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków należy uregulować nie później niż w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia.
9. Różnica powstała między kosztem zakupu wody i odprowadzenia ścieków, a opłatami wniesionymi przez Użytkowników lokali, obciąża użytkowników lokali.