

# **REGULAMIN**

## **ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW ORAZ DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z WŁAŚCICIELAMI I NAJEMCAMI LOKALI KOMUNALNYCH ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY W BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ W KONINIE PRZY ULICY.....**

### **I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j.: Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 10-04-1997 roku Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2003 r. nr 153 poz. 1504 (tekst jednolity) z późniejszymi zmianami ogłoszonymi w Dz. U. z 2003 r. Nr 203 poz. 1966 oraz z 2004r. Nr 29, poz. 257, Nr 34, poz. 293, Nr 91, poz. 875, Nr 96, poz. 959 i Nr 173, poz. 1808.

### **II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE**

#### § 1.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku oraz dokonywania rozliczeń z Użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
2. Regulamin określa zasady rozliczeń z Użytkownikami wszystkich lokali Wspólnoty w budynkach nie wyposażonych w indywidualne liczniki CO, a wyposażonych całkowicie lub częściowo w indywidualne wodomierze podgrzania zimnej wody.

#### § 2.

Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:

- 1) CO - centralne ogrzewanie,
- 2) CW - podgrzanie wody wodociągowej (ciepła woda),
- 3) Zarząd - Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej,
- 4) Zarządca - Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie, której Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarządzanie nieruchomością,
- 5) Użytkownik lokalu - osoba posiadająca tytuł prawny do danego lokalu lub osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
- 6) Lokale opomiarowane w zakresie CW - lokale, w których ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniami zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego, spełniającego wymogi określone obowiązującymi przepisami, a w szczególności posiadającego legalizację wymaganą przepisami ustawy Prawo o miarach,
- 7) Lokale nie opomiarowane w zakresie CW - lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określania ilości dostarczonej ciepłej wody, a także lokale, w których stwierdzono niesprawność urządzeń oraz lokale, których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wodomierzy lub kontroli ich prawidłowego działania,

- 8) Powierzchnia grzewcza lokalu - powierzchnia użytkowa pomieszczeń, w których znajdują się grzejniki CO wraz z pomieszczeniami wchodzącymi w skład lokalu mieszkalnego, nawet jeśli w tych pomieszczeniach nie ma grzejników CO,
- 9) Nieruchomość - jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację,
- 10) Okres rozliczeniowy - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby:  
\*CO - okres 12 miesięcy tj. od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego,  
\*CW - okresy 6 miesięczne tj. pierwszy od 01 stycznia do 30 czerwca, drugi od 01 lipca do 31 grudnia danego roku kalendarzowego,
- 11) Wspólnota - Wspólnota Mieszkaniowa w Koninie  
przy ul.....

### **III. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **§ 3.**

1. Użytkownik lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 5 zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
  - 1) dokonania odczytów wodomierzy ciepłej wody (CW),
  - 2) konserwacji, naprawy lub wymiany i kontroli stanu technicznego instalacji CO i CW,
2. Ponadto Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - 1) natychmiastowego zgłoszenia Zarządcy wszelkich nieprawidłowości w pracy instalacji CO i CW,
  - 2) poniesienia powstałych z winy Użytkownika kosztów naprawy lub wymiany instalacji CO i CW.
- 3) W przypadku nieprawidłowości pracy instalacji CO i CW niezawinionych przez Użytkownika lokalu, pokrycie kosztów naprawy instalacji CO i CW nastąpi z funduszu remontowego lub innych źródeł finansowania kosztów napraw i konserwacji budynku.
- 4) Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem Użytkownika lokalu i przedstawiciela Zarządcy, zaś wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie stosownym protokołem.
- 5) Odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach realizowane są w okresach 6-miesięcznych przez upoważnione przez Zarządcę osoby.
- 6) Użytkownik lokalu potwierdza pisemnie ilość zużytej ciepłej wody.
- 7) W przypadku nieobecności Użytkownika lokalu podczas dokonywania odczytów wodomierzy ciepłej wody, Użytkownik zobowiązany jest zgłosić Zarządcy w formie pisemnej wysokość wskazań wodomierzy ciepłej wody w terminie 3 dni od daty wykonanych odczytów w danej nieruchomości.
- 8) W przypadku przewidywanej nieobecności w czasie dokonywania odczytów urządzeń służących do rozliczeń na pisemny wniosek Użytkownika lokalu istnieje możliwość dokonania wcześniejszego odczytu wskazań urządzeń służących do rozliczeń.

### **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ CIEPŁA**

#### **§ 4.**

1. Całkowite koszty dostawy ciepła w nieruchomości stanowią koszty zakupu energii cieplnej, rozliczane z dostawcą na podstawie zawartych umów i wystawionych przez dostawcę faktur.

2. Wspólnota Mieszkaniowa prowadzi ewidencję poniesionych kosztów energii cieplnej z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody.
3. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty podgrzania wody i koszty centralnego ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 10.

#### § 5.

Koszty zużycia energii cieplnej obejmują:

1. Koszty stałe CO, do których zalicza się:

- 1) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c,
- 2) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażonej w zł/MW/m-c.

2. Koszty zmienne CO, do których zalicza się:

- 1) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
- 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.

3. Koszty CW do których zalicza się :

- 1) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na podgrzanie wody wodociągowej stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
- 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.
- 3) w budynkach wyposażonych w jeden główny licznik ciepła, kwotę kosztów poniesionych na podgrzanie wody ustala się w wysokości 15% zmiennych kosztów ciepła.

#### § 6.

1. Koszty stałe i zmienne CO określone w § 5 ust. 1 rozlicza się na poszczególne lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni grzewczej tych lokali.
2. Koszty CW określone w § 5 ust. 3 rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużycia ciepłej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi lub określonego wysokością ustalonego ryczałtu.
3. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw grzejnikowych zapewniających wymaganą normę temperatury użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16<sup>0</sup> C ( Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 roku).

## **V. USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE**

### **I PODGRZANIE WODY**

#### § 7

1. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody Użytkownik zobowiązany jest wносить co miesiąc, a ich wysokość powinna być ustalona w takiej wysokości, żeby zapewnić pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen dostawy energii cieplnej Zarządca może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie z Użytkownikami lokali wniesionych przez nich opłat w okresie rozliczeniowym nastąpi w terminie:
  - 1) 2 miesiące w przypadku CW,
  - 2) 3 miesiące w przypadku CO,po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 10.

4. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy do lokalu ciepła do podgrzania wody i centralnego ogrzewania, a opłatami wniesionymi przez Użytkownika w formie zaliczek miesięcznych, regulowana jest w sposób następujący:
  - 1) Niedopłatę Użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonanych i otrzymanym rozliczeniu,
  - 2) Nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu lub na pisemny wniosek Użytkownika może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem pkt 3.
  - 3) W przypadku Użytkowników lokali zadłużonych, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie najwcześniejszego powstałego zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
5. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana Użytkownika lokalu, to dotychczasowy Użytkownik zobowiązany jest zawiadomić o tym fakcie Zarządcę i udostępnić lokal w celu dokonania częściowych odczytów urządzeń pomiarowych będących podstawą do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych Użytkowników tego lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenie opłat i kosztów CW i CO dla byłego Użytkownika dokonane zostanie przy rozliczaniu okresu rozliczeniowego, w którym Użytkownik zdał lokal.
6. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego dopuszcza się możliwość przejścia skutków rozliczeń za cały okres przez nabywcę lokalu po wcześniejszym pisemnym wyrażeniu zgody.
7. Jeżeli Zarządca Wspólnoty nie zostanie powiadomiony o zmianie Użytkownika lokalu to rozliczeniu podlegać będzie za cały okres rozliczeniowy Użytkownik lokalu, który posiadał tytuł prawny do lokalu w dniu odczytu urządzeń pomiarowych.

## **VI. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI, W KTÓRYCH NIE DOKONANO ODCZYTU URZĄDZEŃ POMIAROWYCH ZAINSTALOWANYCH W LOKALU**

### **§ 8.**

1. W przypadku stwierdzenia niezawinionego przez Użytkownika uszkodzenia wodomierzy ciepłej wody, podstawą rozliczenia kosztów CW za okres pomiędzy ostatnim odczytem wskazań, a wymianą tych urządzeń na nowe, będzie średniomiesięczne zużycie ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku stwierdzenia niezgłoszonego uprzednio przez Użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierzy ciepłej wody oraz braku możliwości dokonania przez Zarządcę odczytu wskazań tych urządzeń z przyczyn leżących po stronie Użytkownika lokalu podstawą rozliczenia kosztów za okres pomiędzy ostatnim odczytem wskazań, a dniem ustania w/w przyczyn będzie zużycie ciepłej wody wyliczone w wysokości 2,5 krotności średniego zużycia dla wszystkich lokali w danej nieruchomości w bieżącym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku braku pisemnego zgłoszenia wskazań wodomierzy ciepłej wody, o którym mowa w § 3 ust. 7 ustala się zużycie ciepłej wody w wysokości stosowanej normy zużycia ciepłej wody w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie dokonane według ustaleń określonych w niniejszym paragrafie jest ostateczne dla danego okresu rozliczeniowego.

## **VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 9**

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do Zarządcy Wspólnoty. Zarządca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od dnia złożenia reklamacji.
2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia Użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym w § 7 ust. 4 pkt 1.
3. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym odpowiada w imieniu Wspólnoty Zarządca. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w wyposażeniu instalacji - na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, a więc także ewentualna likwidacja grzejnika - jest możliwa dopiero po uzyskaniu zgody Wspólnoty Mieszkaniowej. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe CO.
4. W przypadku jakiegokolwiek dokonanej przez Użytkownika lokalu samowolnej przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych, w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją CO, co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku - lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany i będzie rozliczony wg zasad określonych w § 8 pkt 2. Dokonujący samowolnych zmian instalacji CO zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.
5. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr ..... z dnia .....r. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej dostarczonej od dnia 01.01.2008 roku.