

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW ORAZ DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z WŁAŚCICIELAMI I NAJEMCAMI LOKALI KOMUNALNYCH ZA CENTRALNE OGRZEWANIE 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 budynków i dokonywania rozliczeń z Użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.
2. Regulamin określa zasady rozliczeń z Użytkownikami wszystkich lokali Wspólnoty w budynkach niewyposażonych w indywidualne liczniki CO, tj. niewyposażonych w liczniki centralnego ogrzewania i nieposiadających instalacji ciepłej wody.

§ 2.

Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:

- 1) CO - centralne ogrzewanie,
- 2) Zarząd - Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej,
- 3) Zarządca - Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Koninie, której Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarządzanie nieruchomością,
- 4) Użytkownik lokalu - osoba posiadająca tytuł prawny do danego lokalu lub osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
- 5) 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,
- 6) Nieruchomość - jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację,
- 7) Okres rozliczeniowy - przedział czasu przyjęty do rozliczenia centralnego ogrzewania - 12 miesięcy tj. od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego,
- 8) Wspólnota - Wspólnota Mieszkaniowa w Koninie przy ul.....

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3.

1. Użytkownik lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu konserwacji, naprawy lub wymiany i kontroli stanu instalacji CO.
2. Ponadto Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) natychmiastowego zgłoszenia Zarządcy wszelkich nieprawidłowości w pracy instalacji CO,
 - 2) poniesienia powstałych z winy Użytkownika kosztów naprawy lub wymiany instalacji CO.
- 3) W przypadku nieprawidłowej pracy instalacji CO niezawinionej przez Użytkownika lokalu, pokrycie kosztów naprawy instalacji CO nastąpi z funduszu remontowego lub z innych źródeł finansowania kosztów napraw i konserwacji budynku.
- 4) Ocena nieprawidłowości działania instalacji CO, w tym jej uszkodzenia, dokonywana jest komisyjnie z udziałem Użytkownika lokalu i przedstawiciela Zarządcy, zaś wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie stosownym protokołem.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ CIEPŁA

§ 4.

1. Za całkowite koszty dostawy ciepła w nieruchomości uważa się koszty zakupu ciepła rozliczane z dostawcą na podstawie zawartych umów i wystawionych przez dostawcę faktur.
2. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty centralnego ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 7.

§ 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 wyrażone w zł/MW/m-c.
2. Koszty zmienne CO, do których zalicza się:
 - 1) opłatę za dostarczone do nieruchomości ciepło 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.

§ 6.

1. Koszty stałe i zmienne CO określone w § 5 ust. 1 i 2 rozlicza się na poszczególne lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni grzewczej tych lokali.
2. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy Użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw grzejnikowych zapewniających wymaganą normę temperatury użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16⁰ C (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 roku).

V. USTALANIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 7

1. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania 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 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 7.
4. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy do lokalu ciepła do centralnego ogrzewania, a opłatami wniesionymi przez Użytkownika w formie zaliczek miesięcznych, regulowana jest w sposób następujący:
 - 1) niedopłatę Użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu 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 najwcześniej 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.
Rozliczenie opłat i kosztów 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 przejęcia 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.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Użytkownikowi 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 należytym 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 zastosowana następująca sankcja:
Zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania ustalone zostanie w wysokości 2,5 krotności średniego zużycia dla wszystkich lokali w danej nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym.
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 dniar. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej dostarczonej od dnia 01.01.2008 roku.