

REGULAMIN
ROZLICZENIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ
DO NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ POŁOŻONEJ W TCZEWIE PRZY
UL.
NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA LOKALI
I PODGRZANIA WODY.

§1

Niniejszy Regulamin opracowany został na podstawie:

1. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne (Dz.U. Nr 153 z 2003r. poz.1504 z późniejszymi zmianami),
2. Umowy o dostawę energii cieplnej z Zakładem Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Tczewie

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w nieruchomości wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody użytkowej.

§ 3

Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:

1. c.o. - centralne ogrzewanie.
2. c.w.u.- ciepła woda użytkowa.
3. z.w - zimna woda
4. użytkownik lokalu- właściciel lokalu bądź użytkownik lokalu niezależnie od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
5. lokale opomiarowane w zakresie c.o. - lokale, dla których zainstalowano liczniki ciepła.
6. lokale opomiarowane w zakresie c.w. - lokale, w których ilość dostarczonej ciepłej wody określana jest wskazaniami zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego.
7. nieruchomość – budynek, którego zaopatrzenie w ciepło posiada wspólną instalację centralnego ogrzewania, a pomiar ciepła dla celów c.o. lub c.w. rejestrowany jest we wspólnym węźle cieplnym.
8. wodomierze c.w. - urządzenia służące do ustalenia zużycia ciepłej wody, są traktowane jako podzielniki kosztów podgrzewania wody.
9. zarządca – osoba fizyczna bądź prawna wykonująca usługę zarządzania nieruchomością na podstawie umowy.

§ 4

1. Koszty zakupu lub wytworzenia ciepła dla budynku ponoszone przez Wspólnotę obejmują:
 - a) koszty zmienne , które uwzględniają min. ciepło zużyte do ogrzewania lokali, ciepło zużyte do ogrzania pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, piwnice, suszarnie, pralnie itp),straty ciepła na wewnętrznej instalacji c.o
 - b) koszty stałe (moc zamówiona).
2. Koszty zakupu i wytworzenia ciepła dla potrzeb c.o. i c.w. na podstawie faktur, są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na :
 - a) koszty zmienne co,
 - b) koszty zmienne cw,
3. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w. w lokalach opomiarowanych jest m² powierzchni użytkowej lokalu, liczony z dokładnością do 0,01 m². Koszty stałe są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w okresie 12 miesięcy w zł/m². Powstałe na koniec okresu rozliczeniowego różnice pomiędzy kosztami i opłatami stałymi są przeksięgowane zgodnie z ustawą „Prawo Energetyczne” do rozliczenia z kosztami zmiennymi CO.
 - 3.1. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
4. W lokalach opomiarowanych jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych c.o. jest GJ , a kosztów zmiennych c.w. jest m³.
5. Użytkownik lokalu indywidualnie opomiarowanego zobowiązany jest do:
 - a) natychmiastowego zgłoszenia zarządcy wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń kosztów c.o. i c.w. oraz przeróbek na instalacji grzewczej.

b) poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy rozliczeń kosztów.

§ 5

Odczyty wodomierzy c.w. odbywają się dwa razy w roku w terminie rozliczania z.w., zgodnie z regulaminem rozliczania zimnej wody i odbioru nieczystości. W trybie szczególnym odczyt może być dokonywany częściej na podstawie odrębnych ustaleń.

CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 6

1. Koszty zmienne c.o. są ewidencjonowane na budynek i rozliczane raz w roku dla lokali.
2. Okresem rozliczeniowym c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych jest okres obliczeniowy zaczynający się 01 czerwca, a kończy się 31 maja każdego roku.
3. Pełnego rozliczenia kosztów zmiennych przypadających na poszczególne lokale, dokonuje się po zakończeniu sezonu grzewczego opisanego w § 6 ust. 2 w terminie do trzech miesięcy.
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego mogą zostać ustalone nowe zaliczki na opłatę stałą (płatne przez 12 miesięcy) i zmienną c.o. (płatne od 01 września do 31 maja tj. 9 m-cy) na podstawie poniesionych kosztów z uwzględnieniem ich wzrostu oraz zachowaniem średniej wielkości zamówionej energii z uwzględnieniem średniego zużycia na przestrzeni maksymalnej ilości okresów rozliczeniowych.

PODGRZEWANIE WODY

§ 7

1. Koszty podgrzania wody są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego lokalu.
2. Koszty zmienne podgrzewania wody dla nieruchomości, ustala się na podstawie wskazania ciepłomierza zużytej energii cieplnej do podgrzania zimnej wody, celem uzyskania ciepłej wody użytkowej.
3. Rozlicza się je zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych (wodomierzy lokalowych), które służą jako podzielniki kosztów podgrzewania wody.
4. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych podgrzewania wody nalicza się: w okresach miesięcznych – zaliczkowo w formie przedpłaty, która stanowi iloczyn ustalonej przez zarządcę wysokości zużycia ciepłej wody w danym mieszkaniu, liczby osób zamieszkających oraz obowiązującej stawki zaliczkowej na podgrzewanie 1 m³ wody, wyliczonej w oparciu o prognozowane koszty.
5. Ceny jednostkowe za podgrzewanie 1m³ wody oraz ryczałt od 1 osoby mogą ulec zmianie w ciągu roku na skutek zmiany taryf przez dostawcę ciepła bądź zwiększenie lub zmniejszenia kosztów zużycia ciepła do podgrzania 1m³ wody.
6. W terminie do 60 dni po dokonaniu odczytu wodomierzy c.w. o których mowa w § 5 ust. 1, zarządca dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów c.w. minionego okresu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę energii cieplnej do lokalu na potrzeby c.o. i c.w. powstaje z dniem nabycia lokalu przez użytkownika wynikającego z aktu notarialnego (z zaokrągleniem do pełnego miesiąca).
2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 10 -go każdego miesiąca. Za datę wniesienia opłaty w wymaganym terminie uważa się datę wpływu środków finansowych na konto Wspólnoty
3. Od niewpłaconych w terminie należności Wspólnota pobiera odsetki ustawowe.
4. O terminie i wysokości opłat zarządca jest zobowiązany powiadomić użytkowników lokali, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin wnoszenia opłat.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia powstaje nadwyżka wniesionych przedpłat nad kosztami c.o. lub c.w. to nadwyżkę tę księguje się na koncie opłat użytkownikowi lokalu lub zwraca się na wskazany rachunek bankowy na jego pisemny wniosek po wcześniejszym potrąceniu należności Wspólnoty w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia jak wyżej powstanie niedobór wniesionych przedpłat w stosunku do rozliczonych rzeczywistych kosztów c.o. lub c.w. to użytkownik zobowiązany jest ją uiszczyć łącznie z pierwszą miesięczną zaliczką w kolejnym okresie rozliczeniowym.
7. Wszelkie reklamacje dotyczące indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. oraz c.w. należy składać pisemnie w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Zarządca udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od dnia złożenia reklamacji.

8. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z wnoszenia zaliczek na poczet przyszłego okresu rozliczeniowego.

9. W razie złożonej przez użytkownika lokalu pisemnej reklamacji dotyczącej poprawności wskazań liczników ciepła oraz wodomierzy użytkownik w terminie 3 dni od złożenia reklamacji dokonuje wpłaty zaliczki na konto Wspólnoty na pokrycie kosztów ekspertyzy, demontażu, montażu oraz transportu urządzenia. Wysokość zaliczki ustala zarządca na podstawie aktualnych cen na rynku usług. Zaliczka jest zwracana, jeżeli protokół ze sporządzonej ekspertyzy wykaże, że sprawdzane urządzenie nie spełnia wymogów metrologicznych. Zaliczka ta zostanie zwrócona użytkownikowi na wskazane przez niego konto. Zaliczka przepada na rzecz Wspólnoty, jeżeli urządzenie spełnia w/w wymogi metrologiczne.

10. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu dotyczącego poprzednich okresów rozliczeniowych, to różnica pomiędzy pierwotnym, a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty okresu bieżącego.

11. Jeżeli nastąpi rozliczenie indywidualnego lokalu z okresu dłuższego, niż jeden okres rozliczeniowy (maksymalnie trzy okresy rozliczeniowe), to wynik rozliczenia powiększa lub pomniejsza koszty okresu bieżącego

12. W kwestiach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy powołane § 1w niniejszego regulaminu i odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 9

Jednolity tekst Regulaminu został uchwalony przez Wspólnotę dnia.....

Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Nr /r.

§ 10

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia i ma zastosowanie do rozliczenia rozpoczynając od sezonu grzewczego 2016/2017 oraz w następnych.