

REGULAMIN

rozliczeń kosztów ciepła dostarczonego do lokali na cele ogrzewania lokali i podgrzewania wody we Wspólnocie Mieszkaniowej „Przy Drodze” w Łławie

Podstawa prawna:

1. Statut Wspólnoty Mieszkaniowej „Przy Drodze” w Łławie.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010r. (Dz.U. 2010 nr 194 poz. 1291) w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło.
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (Dz.U. Nr 54 poz.348 wraz z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. Rozporządzenie wykonawcze Ustawy Prawo Budowlane w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Definicje:

1. Ciepłomierz główny - układ pomiarowo - rozliczeniowy zamontowany w punkcie pomiarowym, dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania budynku.
2. Ciepłomierz indywidualny - układ pomiarowo - rozliczeniowy dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania w lokalu.
3. Wodomierz - urządzenie służące do pomiaru ilości pobranej podgrzanej wody z punktu czerpalnego.
4. Zamówiona moc cieplna - największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia:
 - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach
 - b) prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji.
5. Rozliczenie indywidualne - podział kosztów dostawy ciepła do budynków pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
6. Okres rozliczeniowy - 12 miesięczny przedział czasu przyjęty Uchwałą Zebrania Właścicieli do rozliczenia kosztów ciepła.
7. Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu - umowna temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy projektowaniu urządzeń ogrzewania do określania obliczeniowego zapotrzebowania ciepła zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
8. Opłata stała - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła takie jak:
 - a) opłata stała za moc cieplną zamówioną,
 - b) opłata stała za usługi przesyłowe.

9. Koszty wspólne zużycia ciepła - część kosztów zużycia ciepła poniesionych za ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.) lub koszty wynikające z różnicy między wskazaniem ciepłomierza głównego w punkcie pomiarowym budynku, a sumą wskazań indywidualnych ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.
10. Koszty stałe ogrzewania budynku - do kosztów stałych ogrzewania budynku zalicza się:
 - a) koszty wynikające z opłaty stałej,
 - b) koszty wspólne zużycia ciepła.
11. Użytkownik lokalu - Członek Wspólnoty Mieszkaniowej posiadający prawo własności do lokalu mieszkalnego, najemca lokalu mieszkalnego oraz inna osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
12. Jednostka rozliczeniowa - budynek lub jego część w przypadku, gdy w budynku jest więcej niż jeden punkt pomiarowy.
13. Punkt pomiarowy - węzeł cieplny lub rozdzielacz instalacji centralnego ogrzewania obsługujący budynek, gdzie zainstalowany został ciepłomierz służący do pomiaru ilości ciepła dostarczonego do budynku.
14. C.O. - centralne ogrzewanie.
15. C.W. - ciepła woda.

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Koszty energii cieplnej stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii, wynikające z faktur dostawcy energii cieplnej i obejmują:
 - a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów C.O. i C.W. wyrażoną w zł za MW oraz inne opłaty określone w umowie z dostawcą ciepła,
 - b) opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za 1GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach,
 - c) opłatę stałą za przesył,
 - d) opłatę zmienną za przesył.
2. Wynikające z faktur dostawcy ciepła koszty zakupu energii cieplnej dzieli się na:
 - a) koszty podgrzania wody,
 - b) koszty energii dla celów C.O.,
 - c) koszty związane z opłatą stałą za energię cieplną dla celów C.O. i C.W.
3. Koszty zakupu energii na cele ogrzania lokali Wspólnota rozlicza indywidualnie z użytkownikami w dwojaki sposób:
 - a) wg urządzeń pomiarowych i Regulaminu w przypadku lokali opomiarowanych,
 - b) wg powierzchni użytkowej lokalu w przypadku lokali nieopomiarowanych.
4. Koszty zakupu energii na cele podgrzania wody Wspólnota rozlicza indywidualnie z użytkownikami wg urządzeń pomiarowych i Regulaminu.

§ 2

1. Za lokal opomiarowany uważa się:

- a) w zakresie C.O. – lokal wyposażony w urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania, tj. przygrzejnikowe zawory termostacyjne, mieszkaniowe liczniki ciepła,
 - b) w zakresie C.W. – lokal wyposażony w urządzenia służące do pomiaru ilości pobranej podgrzanej wody w punktach czerpalnych, tj. wodomierze mieszkaniowe.
2. Lokale nie wyposażone w urządzenia, o których mowa w ust.1, uważa się za lokale nie opomiarowane.

§ 3

1. Okresem rozliczeniowym poniesionych kosztów energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody jest okres ustalony uchwałą Zebrania Właścicieli lokali.
2. Zaliczkowe rozliczenie poniesionych kosztów podgrzania wody wykonuje się na koniec okresu rozliczeniowego C.O.
3. Odczyty liczników pomiarowych dokonywane są raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego.
4. Czynności odczytowych dokonują osoby upoważnione przez Zarządcę.

§ 4

1. Jednostkami rozliczeniowymi w rozliczeniach kosztów ciepła zużytego na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody są:
 - a) budynek zwany w dalszej części regulaminu nieruchomością, objęty wspólnym urządzeniem pomiarowym,
 - b) lokale opomiarowane i nieopomiarowane w danej nieruchomości.
2. Jednostkami Koszty ciepła podlegające rozliczeniu obejmują:
 - a. koszty zakupu energii cieplnej (EC),
 - b. nie podlegający odliczeniu podatek VAT,
 - c. uznane przez Zarządcę reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy.
3. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za ogrzewanie lokali zatwierdza Ogół Właścicieli lokali w oparciu o dokonane analizy kosztów ciepła. Ustalone opłaty miesięczne dla lokali stanowią zaliczkę do rozliczenia po okresie rozliczeniowym.
4. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za podgrzanie wody w lokalach zatwierdza Ogół Właścicieli lokali na podstawie analizy poniesionych kosztów. W rozliczeniu kosztów ciepła zużytego na podgrzanie wody przyjmuje się rzeczywisty koszt podgrzania 1m³ wody ustalony w oparciu o faktyczne koszty poniesione na jej podgrzanie w danym okresie rozliczeniowym i ilości zużytej wody za ten okres określonej na podstawie wskazań wodomierzy. Ustalone przedpłaty miesięczne dla lokali stanowią zaliczkę do rozliczenia po okresie rozliczeniowym.
5. Użytkownik zobowiązuje się do wnoszenia zaliczkowych opłat za zużycie energii cieplnej z tytułu C.O. w stawce miesięcznej płatnej do 10-go bieżącego miesiąca.
Rozliczenie kosztów ciepła zużytego na ogrzewanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości i podgrzanie wody dotyczy różnicy pomiędzy poniesionymi przez Wspólnotę kosztami ciepła, a wniesionymi zaliczkowymi opłatami na poczet CO i CW.

Rozdział II

§ 1

Rozliczanie kosztów ciepła dostarczanego na ogrzewanie lokali

1. Ilość zużytego ciepła - kosztów zmiennych - przyjmuje się 85% zużycia na C.O. i 15% na podgrzanie wody.
2. Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się:
 - a) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele C.O. danego budynku,
 - b) opłatę stałą za przesył,
 - c) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, tj. klatek schodowych, łazienek, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów, itp. (20% ich wartości).
3. Koszty stałe ogrzewania lokali mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Koszty ciepła, dotyczące opłaty zmiennej (wynikające z przeliczenia GJ), zużytego na ogrzewanie danej nieruchomości budynkowej rozdzielane są na użytkowników lokali w następującej proporcji:
 - a) 20% koszty wspólne ciepła zużytego na ogrzanie pomieszczeń wspólnego użytkowania (pralnie, łazienki, suszarnie, klatki schodowe oraz rozproszczenia instalacji, tj. poziomy i pionowy C.O.). Koszty te zaliczane są do kosztów stałych i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
 - b) 80% koszty zmienne ciepła zużytego na ogrzanie nieruchomości, które dzielone są proporcjonalnie do wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych.
5. Korygowanie kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań.

Jeśli określony w dokumentacji technicznej budynku współczynnik strat ciepła dla danego mieszkania jest w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej większy od wskaźnika średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku, to ustalony na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych lub urządzeń podzielnikowych koszt zmienny ogrzewania tego mieszkania jest korygowany przy pomocy współczynników wyrównawczych określonych.
6. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki redukcyjne zgodnie z wytycznymi Centralnego Ośrodka Badawczego – Rozwojowego Techniki Instalacyjnej INSTAL w Warszawie.
7. W przypadku awarii urządzeń pomiarowych ilość ciepła w lokalu mieszkalnym ustala się na podstawie średniego zużycia ciepła w całej nieruchomości.
8. W przypadku usunięcia urządzeń pomiarowych lub braku opomiarowania lokalu pobrana stosuje się opłatę sankcyjną w wysokości dwukrotnej opłaty zaliczkowej ustalonej przez Ogół Właścicieli.

§ 2

Rozliczenie kosztów podgrzania wody

1. Koszty zużytego ciepła stanowi suma kosztów określonych w ust. 2 oraz ust. 3 niniejszego paragrafu.
2. Ilość zużytego ciepła - kosztów zmiennych - na podgrzanie wody ustala się zgodnie z postanowieniami ust. 1 § 1 niniejszego rozdziału.
3. Do kosztów stałych podgrzania wody zalicza się:
 - a) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele C.W. danego budynku,
 - b) opłatę stałą za przesył,
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody w danym budynku dokonuje się dzieląc sumę kosztów stałych i zmiennych poniesionych w danym okresie rozliczeniowym przez ilość zużytej wody

zimnej do podgrzania w tym okresie. Ilość wody zostaje wyliczona na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.

5. W przypadku braku wodomierza lub jego awarii przyjmuje się normę zużycia 2 m³ ciepłej wody na 1 osobę.
6. W rozliczeniu ciepła zużytego na podgrzanie wody nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, rozlicza się tylko koszty energii cieplnej. Koszt zużycia wody wodociągowej i odprowadzenia ścieków określa "Regulamin przeprowadzenia rozliczeń kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków".
7. Koszty jednostkowe ciepła określane na podgrzanie 1m³ wody są jednakowe dla wszystkich lokali mieszkalnych.

Rozdział IV

Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 1

Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik lokalu otrzymuje w terminie nie dłuższym niż 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 2

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo do złożenia do Zarządcy reklamacji w formie pisemnej, dotyczącej danych liczbowych zawartych w indywidualnym rozliczeniu w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.
2. Decyzje o uznaniu reklamacji podejmuje Zarządca.

§ 3

Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego na ogrzewanie i podgrzanie wody powstanie różnica między poniesionymi przez Wspólnotę kosztami i przedpłatami pobranymi od użytkowników lokali, to w przypadku:

- a) nadwyżki kosztów nad pobranymi przedpłatami – użytkownik lokalu jest zobowiązany wpłacić wynikającą z rozliczenia różnicę w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia,
- b) nadwyżki pobranych zaliczek nad kosztami (nadpłata) – wynikającą z rozliczenia różnicę, zalicza się na poczet bieżących opłat czynszowych. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być zwrócona przelewem bankowym pod warunkiem, że użytkownik nie jest wobec Wspólnoty zadłużony z tytułu opłat czynszowych i innych tytułów.

§ 4

Zasady niniejszego regulaminu wchodzi w życie z dniem 01.07.2016r.

§ 5

Regulamin uchwalono uchwałą nr 6/2016 zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Ostródzkiej 46F w Iławie z dnia 31-03-2015r.

Przewodniczący
Zebrania Właścicieli

.....

Zarząd
Wspólnoty Mieszkaniowej

.....