

REGULAMIN ROZLICZANIA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Postanowienia ogólne

1.1 Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez wspólnotę w związku z:

a/ opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,

b/ eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanymi z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

1.2 Koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody.

Podziału kosztów dokonuje się:

- dla zewnętrznych dostawców ciepła na podstawie obciążeń,
- dla własnych źródeł ciepła *na podstawie obciążeń oraz kosztów własnych*

1.3 Dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali.

1.4 Dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób. Uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach. Ilość osób zamieszkałych ustala się na podstawie oświadczenia głównego użytkownika lokalu. Obowiązek zgłoszenia zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym spoczywa na głównym użytkowniku lokalu. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu ilości osób nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych opłat. Stan zamieszkania w lokalu ustala się na dzień 1-go danego miesiąca na cały miesiąc. W przypadku stwierdzenia zaniżenia ilości osób zamieszkałych pobierana będzie dodatkowa opłata w wysokości 100% stawki opłat za okres 6 miesięcy wstecz, licząc od miesiąca ujawnienia tego faktu. W przypadku braku innych danych (w tym oświadczeń) ilość osób zamieszkałych przyjmuje się na podstawie ilości osób zameldowanych w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie mieszka żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się 1 osobę.

1.5 Jako opomiarowanie umożliwiające indywidualne ustalanie ilości ciepła przypadającego na poszczególne lokale uznaje się sytuacje, w których budynek posiada urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego do ogrzewania i podgrzewania wody, a poszczególne lokale mają zainstalowane ciepłomierze oraz wodomierze. Jeśli w budynku tylko niektóre lokale nie mają zainstalowanych indywidualnych ciepłomierzy albo użytkownicy lokali uniemożliwiają odczyt wskazań tych urządzeń – to lokale te traktuje się analogicznie jak opomiarowane z tym, że ilość ciepła przypadającego na te lokale jest określana zgodnie z pkt.2. Uznaje się, że ilość lokali opomiarowanych (tzn. posiadających podzielniki kosztów lub ciepłomierze i liczniki ciepłej wody (jeżeli jest dostawa ciepłej wody)) umożliwiającą indywidualne rozliczanie ciepła winna wynosić powyżej 50% wszystkich lokali.

2. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła

2.1 Koszty ciepła są rozliczane dla całego budynku.

2.2 Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali jest:

a/ na cele centralnego ogrzewania – m² powierzchni użytkowej lokali, ilość ciepła w GJ,

b/ na cele podgrzewania wody – m³ zużycia ciepłej wody, liczba osób w lokalu.

2.3 a/ Koszty dostawy ciepła są rozliczane w okresach rocznych liczonych od 1 stycznia do 31 grudnia.

b/ Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd.

2.4 Zasady indywidualnego rozliczania budynków.

a/ W budynku ustala się następujący podział kosztów zużycia energii cieplnej:

- dla centralnego ogrzewania:

koszty stałe – niezależne od zużycia ciepła (np. za moc zamówioną, wynikające z różnicy pomiędzy kosztami dostarczenia ciepła do budynku a kosztami dostarczenia ciepła do mieszkań) - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali ,

koszty zmienne – zależne od zużycia (za zużytą energię w mieszkaniach) - rozliczane proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy,

- dla ciepłej wody proporcjonalnie do zużytej cw (tj. wskazań wodomierzy lub jeżeli nie jest to możliwe to proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody licząc wg ilości osób przyjmując zużycie 3m³ na os. na miesiąc).

b/ Kosztami wymiany bądź legalizacji ciepłomierzy i wodomierzy oraz rozliczeniem dokonywanym przez wyspecjalizowaną jednostkę obciąża się użytkowników lokali.

c/ Rozliczenie zużycia ciepła dokonywane jest raz do roku po zakończeniu roku kalendarzowego. Termin rozliczenia 21 dni po otrzymaniu wszystkich obciążeń lub dokumentów od firm rozliczających i zatwierdzeniu sprawozdania Wspólnoty.

d/ Odczyty są dokonywane przez pracowników administracji lub przedstawicieli firm rozliczających.

2.5 Jeżeli w budynku nie można indywidualnie rozliczać lokali ustala się następujący podział kosztów zużycia energii cieplnej:

dla co – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

dla cw - proporcjonalnie do zużytej cw (tj. wskazań wodomierzy lub jeżeli nie jest to możliwe to proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody licząc wg ilości osób przyjmując zużycie 3m³ na os. na miesiąc).

2.6 Konsekwencją braku odczytu z winy użytkownika, uniemożliwienie kontroli poprawności działania urządzeń pomiarowych lub uszkodzenie urządzeń pomiarowych jest wyliczenie odszkodowania za zużytą energię według następujących zasad:

- c.o. - według średniej stawki za 1 m² powierzchni użytkowej powiększonej o 40%
- c.w. - według kosztu wyliczonego zgodnie z pkt 2.4 przyjmując 3 m³ na osobę na miesiąc.

2.7 Zasady użytkowania urządzeń i instalacji CO i CW:

a/ Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację CO i CW (w tym montaż dodatkowych grzejników powiększenie istniejących grzejników, likwidacja grzejników, zerwanie plomb na urządzeniach pomiarowych, zmiana miejsca zamontowania lub ich uszkodzenie z winy użytkownika), powoduje rozliczenie kosztów zgodnie z pkt 2.6.

Użytkownik ma obowiązek przywrócenia wcześniejszego stanu o ile dokonana zmiana nie zostanie przez Zarząd Wspólnoty zaakceptowana.

b/ Użytkownik mieszkania zobowiązany jest natychmiast powiadomić administrację o dostrzeżonych uszkodzeniach liczników ciepła c.o., wodomierzy, zaworów i plomb.

c/ Wszelkie zmiany: demontaż, ponowny montaż liczników ciepła, wodomierzy, i plombowanie dokonywane są wyłącznie na koszt użytkownika.

d/ Zmiana grzejnika wymaga pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty,

e/ Zerwanie plomby na urządzeniach pomiarowych lub ich uszkodzenie bez winy użytkownika powoduje rozliczenia za dany okres ustalając opłaty w wysokości:

dla co średni koszt danego budynku lub budynków,

dla c.w. – kosztu wyliczonego zgodnie z pkt. 2.6 przyjmując 3 m³ na osobę na miesiąc.

2.8 W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie roku w lokalach mieszkalnych – rozliczenia należy dokonać z osobą posiadającą tytuł do tego lokalu na dzień 31 grudnia,

2.9 Rozliczenie zaliczek:

a/ Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek, a faktycznych kosztów jest regulowana przez użytkownika w terminie 14 dni od daty przekazania szczegółowego rozliczenia kosztów.

b/ Nadpłata wynikająca z rozliczenia, zaliczana jest przez administrację na poczet opłat za użytkowanie lokalu, bądź na wniosek użytkownika wypłacana jest jednorazowo w ciągu 14 dni licząc od dnia złożenia wniosku. Wpłata nadpłaty zaliczki za energię cieplną nie dotyczy użytkowników zalegających z opłatami, dla których nadwyżka zaliczana jest w poczet długu.

c/ Ewentualne różnice wynikające z ostatecznego rozliczenia zaliczek mogą zwiększyć koszty lub przychody gospodarki cieplnej.

2.10 Reklamacje związane z rozliczeniem ciepła może składać osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

W sytuacji kiedy reklamacja nie zostanie uznana koszty sprawdzenia zasadności tego rozszczenia obciążają składającego reklamację.

Uznanie reklamacji powoduje ponowne rozliczenie lokalu.

Wpłaty niedopłat lub zwrot nadpłat dokonywane są zgodnie z pkt 2.9.

3. Ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali

3.1 Stawki opłat za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych są ustalane zaliczkowo przez Zebranie Właścicieli z uwzględnieniem przede wszystkim możliwości wzrostu cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczonego do budynku lub budynków w ciągu ostatniego okresu rozliczeniowego i średnich temperatur ostatnich sezonów grzewczych (czyli możliwości wystąpienia niższych temperatur).

3.3 Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych.

Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Wspólnoty.

3.4 Wymiar opłat zaliczkowych za dostawę ciepła do lokali mieszkalnych jest dokonywany w rozbiću na:

a/ opłaty za centralne ogrzewanie – opłata stała lub opłata stała i opłata zmienna,

b/ opłaty za podgrzanie wody:

-lokale w których zużycie c.w. jest opomiarowane - opłata zmienna lub opłata stała i opłata zmienna.

-lokale w których zużycie c.w. nie jest opomiarowane - opłata stała.

Opłaty zaliczkowe są pobierane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

3.5 Jeżeli wszystkie lokale w danym budynku są wyposażone w ciepłomierze wskazujące ilość dostarczonego ciepła, a suma wskazań ciepłomierzy indywidualnych różni się od wskazań ciepłomierza głównego budynku, to koszt jednostki ciepła ustala się poprzez podzielenie kosztów zużycia przez ilość jednostek ciepła wskazanych przez ciepłomierze indywidualne

3.8 Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem powstania Wspólnoty i odbioru lokalu. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z ostatnim dniem miesiąca w którym nastąpiło fizyczne opróżnienie lokalu. Od tego momentu obowiązek przechodzi na nabywcę lokalu.

3.9 Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Wspólnoty.