

REGULAMIN

rozliczania kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania oraz dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych i użytkowych.

Postanowienia ogólne

1. W celu stworzenia warunków racjonalnego gospodarowania energią ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania, wodą i odprowadzaniem ścieków, wprowadza się zasady pozwalające na obciążenie rzeczywistymi kosztami poszczególnych odbiorców w nieruchomości.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat i przedpłat z tego tytułu dla użytkowników lokali.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości.
4. Utrzymanie infrastruktury technicznej należy do właścicieli nieruchomości i tak :
 - centralnego ogrzewania - wewnętrzna instalacja c.o. z grzejnikami włącznie,
 - wody - wewnętrzna instalacja wodna do zaworu głównego w lokalu,
 - odprowadzania ścieków - przyłącza do pierwszej studzienki kanalizacyjnej wraz z pionami głównymi i podejściami do urządzeń.
5. Przez użytkownika lokalu rozumie się najemcę lokalu lub właściciela, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
6. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali (przedpokój, WC, łazienka, korytarz itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną.
7. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba, że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania.

Podstawa prawna

1. Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10.04.1997r. (Dz.U. nr 54 poz. 348 z późn. zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12.10.2000r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. nr 96 poz. 1053).
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 11.08.2000r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczych, obrotu ciepłem, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. nr72 poz. 845).
4. Taryfy cen i stawek opłat zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.
5. Umowa o dostarczanie energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania oraz umowa o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków.
6. Umowa w sprawie obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej w lokalach w których zamontowano podzielniki kosztów.
7. Ustawa z 18 sierpnia 2001r. Prawo Wodne (Dz. U. nr 115 poz. 1229 z 2001r. z późniejszymi zmianami).
8. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747).
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2002r w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków (Dz. U. Nr 26 poz. 257)
10. Ustawa o własności lokali z dnia 24. czerwca 1994. (Dz.U.2000.Nr 80.poz.903)

11. Kodeks cywilny.
12. Regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków obowiązujący na terenie Miasta i Gminy Złocieniec.

Centralne Ogrzewanie

I Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania.

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie wskazań licznika ciepła usytuowanego w układzie pomiarowo – rozliczeniowym budynku lub nieruchomości podłączonej do sieci ciepłowniczej.
2. Koszty zakupu energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania rozliczane są w oparciu o stosowane przez dostawcę stawki taryfowe, zatwierdzone Decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
3. Koszty zakupu energii cieplnej dla nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania składają się z dwóch elementów kosztów :
 - a) koszty stałe zgodnie z Prawem energetycznym :
 - opłata za zamówioną moc cieplną wyliczona na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej w oparciu o dokumentację techniczną dla danego budynku wyrażoną w zł/MW
 - opłata abonamentowa naliczana za każdy punkt pomiarowy wyrażona w zł/szt.
 - opłata przesyłowa stała za zamówioną moc cieplną wyrażona w zł/MW
 - b) koszty zmienne zgodnie z Prawem energetycznym :
 - koszty zużycia energii cieplnej, określane wg wskazań licznika ciepła wyrażone w zł/GJ,
 - koszty zmienne opłaty przesyłowej wyrażone w zł/GJ,
 - koszty zużycia nośnika grzewczego w zł/m³.

II Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi odbiorcami w lokalach nie wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów.

1. Okres rozliczeniowy liczony jest od 01 sierpnia do 31 lipca następnego roku.
2. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku pokrywane są przez indywidualnych odbiorców ciepła w formie miesięcznych opłat zaliczkowych.
3. Podstawą ustalania odpłatności za dostawę energii cieplnej jest suma kosztów (stałych i zmiennych) zaksięgowanych wg faktur, wystawianych co miesiąc przez dostawcę energii cieplnej w przyjętym okresie rozliczeniowym dla budynku lub nieruchomości, podzielona przez sumę powierzchni użytkowej lokali.
4. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi koszt centralnego ogrzewania przypadający na 1m² powierzchni użytkowej w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych lokali.
5. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить opłaty za centralne ogrzewanie, w formie opłat zaliczkowych, w wysokości wynikającej z przemnożenia powierzchni użytkowej lokalu przez cenę obowiązującą w okresie rozliczeniowym za ogrzewanie 1m² powierzchni lokalu, wyrażonej w zł/m² brutto.
6. Wysokość opłat zaliczkowych powinna być ustalona w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym.
7. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w kształtowaniu się kosztów, wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Do takich przypadków należy zaliczyć w szczególności :
 - wprowadzenie zmian cen energii cieplnej przez dostawcę w wyniku zastosowania nowych stawek taryfowych,
 - wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej w budynku.

III Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi odbiorcami ciepła w lokalach wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów.

1. Okres rozliczeniowy liczony jest od 01 sierpnia do 31 lipca następnego roku.

2. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania przy pomocy podzielników kosztów jest podział między indywidualnych użytkowników lokali, kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania, poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości.
3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie wskazań licznika ciepła usytuowanego w układzie pomiarowo-rozliczeniowym, przez firmę rozliczeniową.
4. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania, tj. klatki schodowe, pralnie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze itp. Wchodzą one w koszty stałe.
5. Zamontowane w lokalach na grzejnikach c.o. podzielniki kosztów służą do ustalenia kosztów zużycia ciepła dla tych lokali.
6. Podzielniki kosztów, montowane na grzejnikach zgodnie z zasadami montażu ustalonymi przez firmę rozliczającą, powinny być chronione przed uszkodzeniem mechanicznym. Stwierdzenie przez odczytującego wskazania podzielnika uszkodzenia plomby, obudowy podzielnika, próby jego przemieszczania w położeniu na grzejniku oraz innego uszkodzenia, uniemożliwiającego dokonanie prawidłowego odczytu, traktowane będzie jako umyślne spowodowanie uszkodzenia. Podlegać będzie w związku z tym konsekwencją określonym w dalszej części regulaminu.
7. Odczytów podzielników kosztów dokonują na koniec okresu rozliczeniowego pracownicy firmy rozliczającej, w obecności pełnoletniego użytkownika lokalu. W czasie dokonywania odczytu nie jest wymagana obecność przedstawiciela zarządu lub zarządcy.
8. O terminie dokonywania odczytów użytkownicy lokali zostaną powiadomieni poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników i dokonania odczytów.
10. Pracownicy firmy rozliczeniowej dokonują sprawdzenia prawidłowości zamontowania podzielników i ich stanu technicznego. Wszelkie uwagi zgłoszone przez użytkownika lub nieprawidłowości, stwierdzone przez pracownika firmy rozliczeniowej, zostaną odnotowane w karcie odczytu.
11. Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu przez użytkownika lokalu na karcie odczytu, uwaga na ten temat zostanie na niej odnotowana, a lokal ten uznany zostanie jako nieodczytany.
12. W przypadku braku zgody użytkownika lokalu na wejście do lokalu, fakt ten zostaje zgłoszony do zarządu lub zarządcy. Wyznaczony zostanie dodatkowy termin odczytów i w obecności pracownika zarządcy lub członka zarządu dokonany zostanie odczyt (drugi termin).
13. Po zakończeniu odczytów w terminie głównym, wyznaczony zostanie dodatkowy termin odczytów, uzupełniający, o którym użytkownicy lokali zostaną powiadomieni przez ogłoszenie na klatkach schodowych.
14. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu (dwa terminy), dodatkowy odczyt może być dokonany na jego wniosek i koszt w ciągu 20 dni od daty drugiego terminu.
15. Oryginał karty odczytu pracownik dostarcza do firmy rozliczeniowej, która dokonuje rozliczenia kosztów energii cieplnej poszczególnych lokali w nieruchomości, a kopie przekazuje użytkownikowi lokalu.
16. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów przez użytkownika lokalu, jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym zarząd lub zarządcę, a ten firmę rozliczającą. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Po zgłoszeniu tego faktu, użytkownik zostanie obciążony kosztem wymiany podzielnika, a rozliczenie będzie przeprowadzone zgodnie z zasadami jak w punkcie 22
17. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wykonane zostanie przez firmę rozliczającą na podstawie :
 - zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w jednostkach rozliczeniowych wg prowadzonych odczytów liczników ciepła w budynku,
 - kosztów rozliczenia ciepła,

- zaliczek wpłaconych przez użytkowników na cele centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym,
 - wyniku odczytów podzielników kosztów.
18. Dla każdego lokalu wartość odczytu, a tym samym koszt energii cieplnej zostaje przeliczona przez współczynniki (zgodnie z systemem rozliczeniowym, posiadanym przez firmę rozliczającą) uwzględniające typ i wielkość grzejnika oraz położenie lokalu. Współczynniki określające położenie lokali wykazane są w załączniku do umowy rozliczeniowej. Dla lokali użytkowych współczynnik ten wynosi 1,0.
 19. Całkowity koszt za centralne ogrzewanie dla użytkownika lokalu stanowi sumę kosztu stałego i kosztu zmiennego oraz kosztu rozliczenia.
 20. Za lokale nie opomiarowane uważa się lokale :
 - w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika lokalu na montaż, nieobecność użytkownika w lokalu),
 - w którym odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego,
 - w którym nie dokonano odczytu ze względu na brak zgody użytkownika na odczyt.
 21. Lokale nie opomiarowane rozliczane będą wg wyliczonego średniego kosztu energii cieplnej w okresie rozliczeniowym odniesionego do 1 m² powierzchni użytkowej lokali w budynku, powiększonego o 50% . Jest to ostateczny koszt lokalu nie opomiarowanego.
 22. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów w czasie trwania okresu grzewczego, rozliczenie ciepła będzie następujące :
 - zużycie ciepła przez ten grzejnik będzie przyjęte w wysokości zużycia ciepła przez grzejnik w lokalu analogicznym, zasilanym z tego samego pionu centralnego ogrzewania lokalu opomiarowanego, powiększonego współczynnikiem 1,2
 - przy drugim i następnym uszkodzeniu lub stwierdzeniu uszkodzenia przy odczycie, zużycie będzie liczone jak wyżej, lecz powiększone zostanie współczynnikiem 1,5
 - za ponowny odczyt i założenie podzielnika koszty ponosi użytkownik.
 23. Użytkownikowi nie wolno samowolnie, bez uchwały właścicieli i w okresie grzewczym wymieniać grzejników c.o. Po ewentualnej wymianie, na wymienionych grzejnikach powinny pozostać podzielniki z nienaruszonymi plombami. Koszt opomiarowania wymienionych grzejników poza terminem odczytów, obciąża użytkownika.

IV Zaliczki na poczet rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz sposób rozliczania nadpłat i niedopłat.

1. Podstawą ustalenia zaliczki za centralne ogrzewanie są koszty wyliczone na podstawie faktycznego zużycia ciepła w ostatnim okresie rozliczeniowym oraz prognozowanych wysokości cen dostawy energii cieplnej podanych przez dostawcę ciepła.
2. Zaliczki, o których mowa w rozdziale II należy wnosić na rachunek bankowy nieruchomości równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
3. Firma rozliczeniowa przekaże użytkownikowi lokalu rozliczenie kosztów i wniesionych w okresie rozliczeniowym zaliczek w terminie 2-ch miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, nadpłatę za centralne ogrzewanie zalicza się na poczet tych zaległości.
5. Nadpłaty zarachowane będą na poczet bieżących należności za używany lokal. Istnieje możliwość zwrotu nadpłaconych kwot, po wystąpieniu do zarządcy o ich zwrot i wypłatę w gotówce.
6. Niedopłata powinna być uregulowana przy najbliższej wpłacie za używanie lokalu.
7. Przy zmianie użytkowników lokali, rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się następująco :
 - w przypadku zdania, nabycia lub zasiedlenia lokalu nie wyposażonego w podzielniki kosztów, w trakcie okresu rozliczeniowego, wnoszone opłaty zaliczkowe nie podlegają rozliczeniu i są traktowane jako równe poniesionym kosztom,

- w przypadku zmiany użytkownika lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów, rozliczenie będzie dokonywane proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu w okresie rozliczeniowym. Rozliczenie użytkowników lokali jest możliwe pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia przez obydwie strony, że przyjmują na siebie skutki rozliczenia ciepła dla danego lokalu za okres jego używania w okresie rozliczeniowym.

Dostawa wody i odprowadzanie ścieków

I Zasady ogólne.

1. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w budynku oznacza **rozliczanie kosztów wody i odprowadzania ścieków między dostawcą wody i odprowadzającym ścieki a użytkownikami lokali w budynku.**
2. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków między dostawcą a odbiorcą odbywa się na podstawie wskazania wodomierza głównego w nieruchomości.
3. Przez cenę wody rozumie się sumę cen za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków ustaloną przez dostawcę na podstawie uchwały Rady Gminy zatwierdzającej taryfę usług dostawcy.
4. Koszty ponoszone przez użytkowników lokali z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków składają się z opłat abonamentowych na rzecz dostawcy oraz ilości pobranej wody i odprowadzonych ścieków w metrach sześciennych.
5. Ilość wody zużytej w lokalu stanowi sumę ilości wody zimnej i ciepłej zużytej w tym lokalu.
6. Ilość odprowadzanych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej w tym lokalu wody.
7. Ilość zużytej wody ustala się w oparciu o :
 - wskazania wodomierza głównego w budynku,
 - wskazania wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 - wskazania wodomierzy w pomieszczeniach ogólnodostępnych (np. pralnie),
 - ustalone normy zużycia na 1 mieszkańca w przypadku braku wodomierzy.

II. Rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych.

1. Lokalem opomiarowanym jest lokal mieszkalny lub użytkowy w którym zainstalowano wodomierze zgodnie z technicznymi normami, określonymi dla urządzeń dopuszczonych do użytku, na koszt użytkownika lokalu lub właściciela. Koszty związane z legalizacją, montażem, wymianą lub naprawą wodomierzy ponosi właściciel względnie użytkownik lokalu.
2. Podstawą rozliczania są wodomierze o przepływie nominalnym $q = 1,0 \text{ m}^3/\text{h}$. sprawne technicznie, posiadające ważną legalizację (legalizacja wynosi 5 lat) oraz odporne na działanie zewnętrznego pola magnetycznego i posiadające nienaruszone, numerowane plomby, zamontowane przez przedstawiciela zarządcy. W przypadku zamontowania wodomierzy o przepływie nominalnym $q > 1,0 \text{ m}^3/\text{h}$ stosować się będzie współczynnik korygujący, wynoszący 1,1
3. Rozliczanie wg wskazań wodomierzy nastąpi po ich zaplombowaniu i podpisaniu protokołu. W przypadku uszkodzenia plomby lub wodomierza, użytkownik jest zobowiązany bezzwłocznie zgłosić pisemnie ten fakt do zarządu lub zarządcy.
4. W przypadku stwierdzenia awarii wodomierza, do rozliczenia zużycia przyjmowana będzie średnia miesięczna zużycia w danym lokalu z ostatnich 12 miesięcy.
5. Częstotliwość rozliczeń zużytej wody ustala się na co najmniej raz w roku za okres **od 01.05 do 30.04 roku następnego** na podstawie odczytów dokonanych przez przedstawiciela zarządcy lub osobę upoważnioną.
6. Użytkownik lokalu wnosi opłaty w formie miesięcznych zaliczek w wysokości ustalonej na podstawie poprzedniego średniego miesięcznego zużycia w m^3 .
7. Na koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków składa się :
 - koszt podstawowy, stanowiący iloczyn liczby m^3 zużytej wody w danym lokalu oraz ceny 1 m^3 wody i odprowadzenia ścieków,

- koszt uzupełniający, będący rozliczeniem różnicy między wskazaniem wodomierza głównego w budynku, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach, rozliczany na poszczególne lokale, proporcjonalnie do zużycia wody w tych lokalach.

Niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu najbliższej opłaty za korzystanie z lokalu, przypadającej po otrzymaniu rozliczenia.

Nadpłatę zalicza się na poczet należności z tytułu zaliczek za wodę.

Na żądanie użytkownika lokalu zarządca wypłaca mu nadpłatę.

8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia wodomierzy dla kontrolnego ich odczytu przez osoby upoważnione przez zarząd lub zarządcę.
9. Odmowa udostępnienia lokalu dla dokonania odczytów, stwierdzenie braku legalizacji lub plomb wodomierza, zamierzone działanie użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza, powoduje obciążenie lokalu kosztem zużycia wody wynikającym z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań lokali opomiarowanych oraz opomiarowanych ujęć wody.

III Rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych.

1. Lokalem nieopomiarowanym jest lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy.
2. Ilość wody oraz odprowadzonych ścieków w lokalu mieszkalnym nieopomiarowanym wyliczana jest na podstawie ilości osób zamieszkujących w lokalu.
3. Ilość zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych ustala się na podstawie różnicy między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań lokali opomiarowanych oraz opomiarowanych ujęć wody.
4. Koszt zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków dla poszczególnej osoby ustala się poprzez iloraz ilości zużytej wody i odprowadzonych ścieków dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych wyrażonej w metrach sześciennych i sumą ilości osób zamieszkujących w lokalach nieopomiarowanych.
5. Rozliczenie lokali użytkowych odbywa się wyłącznie na podstawie wskazań wodomierzy.

IV Postanowienia końcowe.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest :
 - zachować opłombowanie wodomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji,
 - umożliwiać swobodny dostęp do miejsca zabudowania wodomierza,
 - niezwłocznie zgłaszać, pisemnie lub osobiście, zauważone przypadki uszkodzenia wodomierza do zarządu lub zarządcy,
 - umożliwiać, na żądanie zarządu lub zarządcy dokonanie odczytów kontrolnych.
2. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody według ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę według zasad określonych w rozdziale II pkt 9 niniejszego regulaminu oraz pokrycie kosztów naprawy ewentualnych szkód spowodowanych działaniem użytkownika.