

REGULAMIN
rozliczania kosztów energii cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzaniu ścieków
we wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Drzewieckiego 2 / Mohna 67/67D
w Toruniu

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin obowiązuje indywidualnych właścicieli lokali mieszkalnych w zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej, zimnej wody i odprowadzeniu ścieków w lokalach mieszkalnych, wyposażonych w wodomierze, grzejnikowe zawory termostatyczne oraz ciepłomierze, będących własnością Wspólnoty. Postanowienia niniejszego Regulaminu określają indywidualne rozliczanie się Wspólnoty z właścicielami lokali mieszkalnych w zakresie poniesionych kosztów ogrzania tych lokali wraz z ogrzewanymi pomieszczeniami przynależnymi ogólnego przeznaczenia (klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze, itp.) oraz koszty dotyczące zużycia wody, jej podgrzania oraz odprowadzania ścieków.

II. Podstawy normatywne

§ 2

Podstawami niniejszego Regulaminu są:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r - Prawo Energetyczne (Tekst jednolity: Dz. U. z 2006r Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Tekst jednolity: Dz. U. z 2006r Nr 123, poz. 858),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Tekst jednolity: Dz. U. z 2000r Nr 80 poz.903 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 29 września 1994r o rachunkowości (Tekst jednolity Dz. U. z 2009r Nr 76, poz.694 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Tekst jednolity Dz. U. Nr 243 poz. 2441 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dz. u. nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami),
- Umowa o dostarczenie energii cieplnej zawarta z PGE.,
- Umowa o zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzeniu ścieków zawarta z Toruńskimi Wodociągami,
- Umowy rozliczeniowe zawarte z wykonawcami obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej i wody użytkowej.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),

- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),

III. Pojęcie okresu rozliczeniowego oraz zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów ciepła i wody

§ 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby, itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów, komórek lokatorskich.
3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej dokonywane jest raz w roku. Pierwszego rozliczenia dokonuje się po tzw. okresie bazowym, to jest po 12 miesiącach licząc od dnia pierwszego zasiedlenia lokali mieszkalnych, tj. od dnia 31.03.2010r.
4. Rozliczenie zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków oraz zużycia wody ciepłej dokonywane jest raz na 3 miesiące (raz na kwartał),
5. Data i godzina odczytu wodomierzy podana zostanie w formie komunikatu zamieszczonego w gablocie na klatce schodowej z 7 dniowym wyprzedzeniem.

IV. Obowiązki właściciela lokalu

§ 4

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu w celu:
 - zamontowania lub wymiany urządzeń (wodomierzy),
 - dokonywania odczytów wodomierzy mieszkaniowych minimum raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego,
 - konserwacji urządzeń,
 - naprawy, legalizacji i wymiany urządzeń pomiarowych,
 - kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
 - b) ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych.
 - c) natychmiastowego informowania Zarządcę Wspólnoty w razie:
 - uszkodzenia urządzeń,
 - naruszenia plomb,
 - stwierdzenia niewłaściwego działania urządzenia pomiarowego,
2. Nie wywiązywanie się z obowiązków właściciela wywołuje sankcje określone w § 8 pkt 11 niniejszego regulaminu.

V. Rozliczenie kosztów energii cieplnej

§ 5

1. Rozliczeniu podlegają koszty wynikające z realizacji umowy o dostawie energii cieplnej zawartej z dostawcą ciepła.
2. Całkowite koszty dostawy ciepła do budynku ustalone na podstawie wskazań licznika ciepła zainstalowanego w węźle cieplnym podlegają rozdzieleniu w celu ustalenia kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby:
 - a) centralnego ogrzewania,
 - b) podgrzania wody użytkowej.
3. Koszt energii cieplnej zużytej w budynku na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne w następujący sposób:
 - a) z tytułu opłaty stałej za moc zamówioną i opłaty stałej za usługę przesyłową jako koszty rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań,
 - b) pozostałe koszty wynikające ze zużytego ciepła (opłata za ciepło i przesył) oraz uzupełnienia nośnika rozliczane są w następujący sposób:
 - część indywidualna – zużycie energii cieplnej według wskazań liczników indywidualnych dla poszczególnych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem współczynników wyrównujących
 - część wspólna – różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego, umieszczonego w węźle cieplnym, a sumą wskazań liczników indywidualnych dla poszczególnych lokali mieszkalnych – rozliczane są według powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszt ustawowej legalizacji urządzeń oraz wymiany ciepłomierzy obciążają właścicieli lokali.
5. Do ustalenia wielkości opłat na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej zużytej na ogrzewanie mieszkań służy ciepłomierz budynkowy oraz ciepłomierze mieszkaniowe.
6. Rozdzielenie kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody użytkowej dokonywane jest na podstawie różnicy wskazań pomiędzy ciepłomierzem głównym a ciepłomierzem na centralne ogrzewanie zamontowanym w węźle cieplnym.
7. W przypadku awarii ciepłomierza pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody użytkowej przyjmuje się następujący sposób rozdziału kosztów zmiennych dostawy ciepła:
 - a) 70% kosztów zmiennych – na centralne ogrzewanie,
 - b) 30% kosztów zmiennych – na podgrzanie wody użytkowej.
8. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczenie kosztów ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje firma zewnętrzna poprzez wystawienie rozliczenia dla użytkownika lokalu w terminie do 2 miesięcy od dokonania odczytu.
10. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia zużycia energii cieplnej należy składać pisemnie do Zarządcy Nieruchomości, tj. TTBS Sp. z o.o. w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

§ 6

1. Właściciele lokali zobowiązani są uiszczać miesięczne zaliczki podlegające rozliczeniu na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej. Na podstawie rozliczenia zbiorczego Zarządca ustala zaliczki na następny sezon rozliczeniowy dla każdego użytkownika po uwzględnieniu obowiązujących cen energii cieplnej. Zaliczki należy wносить na rachunek bankowy Wspólnoty - płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu kosztów dostawy ciepła.
3. Na pisemny wniosek właściciela mieszkania Zarządca może zmniejszyć lub zwiększyć wysokość miesięcznej zaliczki.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu lub zwracana na konto po uprzednim złożeniu pisemnego zlecenia z podaniem numeru rachunku bankowego.
5. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia, właściciel lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie najbliższej płatności zaliczki na koszty Zarządu nieruchomości wspólnej.

§ 7

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego koszty wynikające z rozliczenia okresowego obciążają aktualnego właściciela lokalu.
2. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego lub zerwania plomb z winy użytkownika lokalu, a także naruszenia wstępnych nastaw c.o., rozliczenia dokonuje się na podstawie średniego zużycia w budynku, przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej powiększonej o współczynnik 2,0.
3. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego niezależnej od użytkownika lokalu należność za ciepło zostanie wyliczona na podstawie średniego zużycia energii na potrzeby c.o. w budynku przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej.
4. W przypadku stwierdzenia niemierności urządzenia pomiarowego w lokalu, polegającej na występowaniu znacznej dysproporcji wskazań urządzenia pomiarowego w stosunku do lokali o zbliżonej powierzchni użytkowej i zbliżonym położeniu w budynku, potwierdzone przez jednostkę posiadającą stosowne uprawnienia, rozliczenie zużycia energii cieplnej dla lokalu nastąpi wg średniego zużycia energii na potrzeby c.o. w budynku przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej.
5. W celu właściwej eksploatacji cieplnej budynku i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach, użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania temperatury w zajmowanych lokalach na poziomie nie niższym niż + 16°C.
6. W przypadku niedogrzanego lokalu, spowodowanego wadliwym działaniem instalacji odbiorczej (instalacja odbiorcza – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do transportowania ciepła do odbiorników ciepła), właścicielom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane na potrzeby ogrzewania w wysokości jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie za każdą rozpoczętą dobę niedogrzaną, jeżeli temperatura w lokalu będzie niższa od temperatury 18°C. Fakt niedogrzanego lokalu winien być potwierdzony przez Zarządcę budynku.

7. Za wszelkie uszkodzenia i szkody powstałe w wyniku samowolnej ingerencji w instalacje c.o. lub c.w.u. właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
8. Koszt indywidualnego rozliczenia zużycia energii cieplnej obciąża właściciela lokalu.

VI. Rozliczenie wody użytkowej i ścieków

§ 8

1. Rozliczenie wody użytkowej i ścieków dokonywane jest jako suma aktualnego zużycia wskazanego przez wodomierze wody zimnej i ciepłej.
2. Ilość pobranej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierzy, a ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody.
3. Przez cenę wody rozumie się opłatę za wodę i za ścieki zgodną z taryfą ogłaszana przez dostawcę wody.
4. Właściciel lokalu wnosi zaliczki na poczet zużycia wody i odprowadzenia ścieków ustalone przez Zarządcę Wspólnoty. Zaliczki należy wносить na rachunek bankowy Wspólnoty - płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca
5. Koszty opłaty stałej za podgrzanie 1 m³ wody użytkowej rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania, natomiast koszty zmienne za podgrzanie 1 m³ wody użytkowej rozliczane są indywidualnie poprzez podzielenie sumy kosztów zmiennych poniesionych w okresie rozliczeniowym przez ilość wody ciepłej zużytej w całym budynku, co daje koszt przypadający na 1 m³ zimnej wody skierowanej do podgrzania.
6. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego i braku możliwości dokonania odczytu koszty wynikające z rozliczenia obciążają aktualnego właściciela lokalu.
7. Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar zaliczek, zgłoszone do Zarządcy Wspólnoty po 10 dniu każdego miesiąca, będą uwzględniane od 1-go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia.
8. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia wody uwzględniana będzie wg następujących zasad:
 - nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu,
 - niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu informacji o jej wysokości, właściciel lokalu wnosi ją w terminie najbliższej opłaty miesięcznej zaliczanej na koszty Zarządu nieruchomości wspólnej.
9. W przypadku 2-krotnej nieobecności użytkownika lokalu w podanym terminie odczytu rozliczenie następuje poprzez wyliczenie średniej z ostatnich 2 okresów rozliczeniowych, a wyrównanie przy najbliższym odczycie.
10. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu nieprawidłowości dotyczących wskazań wodomierza lokalowego, potwierdzonego przez Zarządcę, rozliczenia dokonuje się jak w poprzednim punkcie.
11. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, zerwania plomby lub celowego uszkodzenia wodomierza, właściciel lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w kwocie równoważnej zużyciu 100 m³ wody wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za wodę oraz pokrycia kosztów naprawy szkód spowodowanych działaniem użytkownika.
12. Właściciel lokalu, w przypadku nieobecności w wyznaczonym terminie odczytu, może podać wskazania

wodomierzy do Zarządcy Wspólnoty lub firmy rozliczającej w ciągu 6 dni od daty odczytu.

13. W przypadku, gdy suma zużycia wody według wskazań wodomierzy lokalowych nie pokrywa się z ilością wskazaną przez wodomierz główny, różnica zostanie rozliczona na wszystkie lokale według udziału w nieruchomości wspólnej.

14. Koszt ustawowej legalizacji lub wymiany wodomierzy obciąża właścicieli lokalu.

15. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją, pełne koszty jego wymiany lub naprawy i legalizacji ponosi właściciel lokalu.

16. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków należy składać pisemnie w siedzibie Zarządcy w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia, przy czym złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia właściciela lokalu ze Wspólnotą.

VII. Postanowienia końcowe

§ 9

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja właścicieli lokali w instalacje c.o. lub c.w.u., a w szczególności:

- montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
- wymiana istniejących grzejników,
- wymiana zaworów grzejnikowych,
- montaż zaworów termostatycznych,
- zmiana nastaw wstępnych zaworów,
- demontaż grzejników,
- samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. lub jej części.

2. Właściciel lokalu zostanie obciążony kosztami:

- usunięcia przez Zarządcę skutków samowolnej ingerencji w instalacje c.o. lub c.w.u.,
- samowolnego spuszczenia wody z instalacji,
- naprawienia szkód w mieniu osób trzecich, niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.

3. Koszt sprawdzenia poprawności działania urządzenia pomiarowego, w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości jego działania obciąża Zarządcę Wspólnoty. W przeciwnym przypadku koszty sprawdzenia ponosi właściciel lokalu.

4. Zarządca Wspólnoty zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych oraz odczytów.