

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków we wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Hallera 4 w Chełmży

I. Postanowienia ogólne

§1

Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania się Wspólnoty mieszkaniowej z indywidualnymi właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w wodomierze, grzejnikowe zawory termostatyczne oraz ciepłomierze w zakresie kosztów centralnego ogrzewania poniesionych na ogrzanie poszczególnych lokali i części wspólnych w budynku (klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze, itp.) oraz kosztów dotyczących zużycia zimnej wody, jej podgrzania i odprowadzenia 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 ze zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r - Prawo Energetyczne (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2006r Nr 123, poz. 858 ze zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz.903 ze zm.),
- Ustawa z dnia 29 września 1994r o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 330 ze zm.),
- Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1069 ze zm.), -
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690, ze zm.),
- Umowa o zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzeniu ścieków zawarta z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Chełmży,
- Umowy rozliczeniowe zawarte z wykonawcami obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej i wody użytkowej

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

§3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego/użytkowego 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, użytkowemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, komórek lokatorskich.
3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej dokonywane jest raz w roku, licząc od dnia dokonania odczytu urządzeń pomiarowych kończących poprzedni rok rozliczeniowy. Pierwszego rozliczenia dokonuje się po tzw. okresie bazowym, to jest po 12 miesiącach licząc od dnia pierwszego zasiedlenia lokali mieszkalnych.

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 Zarządcy 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. Rozliczenia całkowitych kosztów dostawy ciepła do budynku dokonuje się na podstawie wskazań liczników ciepła zainstalowanych w kotłowni budynkowej. Podlegają one 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 i lokali użytkowych,
 - 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 i użytkowych,

- część wspólna - różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego, umieszczonego w węźle cieplnym, a sumą wskazań liczników indywidualnych dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych 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 budynekowy oraz ciepłomierze lokalowe.
- 6. 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.
- 7. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- 8. Rozliczenie kosztów ogrzewania na poszczególne lokale następuje w terminie do 2 miesięcy od dokonania odczytu.
- 9. W uzasadnionych przypadkach Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej może skrócić bądź wydłużyć okresy rozliczeniowe.
- 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 plomby 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. Za wszelkie uszkodzenia i szkody powstałe w wyniku samowolnej ingerencji w instalacje c.o. lub c.w.u. właściciel lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
7. Koszt indywidualnego rozliczenia zużycia energii cieplnej obciąża właściciela lokalu.

VI. Rozliczenie wody użytkowej i ścieków

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 pobranej wody.
3. Przez cenę wody rozumie się opłatę za wodę i za ścieki zgodną z taryfą ogłaszaną 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:
 - a) nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu,
 - b) 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. Raz w roku właściciel ma obowiązek udostępnić mieszkanie w celu stwierdzenia prawidłowości działania urządzeń.

10. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu nieprawidłowości dotyczących wskazań wodomierza lokalowego, potwierdzonego przez Zarządcę, rozliczenia dokonuje się poprzez wyliczenie średniej z ostatnich 2 okresów rozliczeniowych, a wyrównanie przy najbliższym odczycie.
11. W przypadku nie wywiązywania się z obowiązków właściciela lokalu lub 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. W przypadku, gdy suma zużycia wody według wskazań wodomierzy lokalowych nie pokrywa się z ilością wskazana przez wodomierz główny, różnica zostanie rozliczona na wszystkie lokale według udziału w nieruchomości wspólnej.
13. Koszt ustawowej legalizacji lub wymiany wodomierzy obciąża właścicieli lokalu.
14. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza spowodowanego jego nieprawidłową eksploatacją, pełne koszty jego wymiany lub naprawy i legalizacji ponosi właściciel lokalu.
15. 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

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja właścicieli lokali w instalacje c.o. lub c.w.u., a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników,
 - c) wymiana zaworów grzejnikowych,
 - d) montaż zaworów termostatycznych,
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów,
 - f) demontaż grzejników,
 - g) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. lub jej części.
2. Właściciel lokalu zostanie obciążony kosztami:
 - a) usunięcia przez Zarządcę skutków samowolnej ingerencji w instalacje c.o. lub c.w.u.,
 - b) samowolnego spuszczenia wody z instalacji,
 - c) 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.