

R E G U L A M I N

rozliczania centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej

I. Zakres stosowania.

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych przy ul. **Puscha nr 34, 36, 38** w Kielcach, w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Puscha 34, 36, 38 w Kielcach zwaną dalej Wspólnotą Mieszkaniową.

II. Definicje i określenia. Postanowienia ogólne

1. **Lokalem** w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny.
2. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osoby fizyczne nieposiadające, faktycznie użytkujące ten lokal. Użytkownikiem lokalu jest również osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez **powierzchnię użytkową lokalu** do rozliczenia kosztów ciepła, rozumie się powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nie posiadające grzejników c.o., wchodzące w skład lokalu np. przedpokój, łazienka, garderoby. Nie wlicza się do tej powierzchni piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wiatrołapów, wózkowni.
4. Pod pojęciem **węzła cieplnego w budynkach mieszkalnych przy ul. Puscha nr 34, 36, 38** rozumie się połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej MPEC oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.
5. **Urządzeniami pomiarowymi** w rozumieniu regulaminu są wodomierze c.w.u., które są podzielnikami w rozliczeniu kosztów energii cieplnej potrzebnej do wytworzenia c.w.u.
6. **c.o.** – centralne ogrzewanie.
7. **c.w.u.** – ciepła woda użytkowa.
8. **Instalacja ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** – układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody; instalacją tą jest również miejscowa instalacja ciepłej wody użytkowej.
9. **Instalacja centralnego ogrzewania (c.o.)** – układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach,
10. **Kosztami energii cieplnej w budynkach przy ul. Puscha nr 34,36,38** dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej są wydatki ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową w związku z zakupem od MPEC Kielce energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w.u., koszty zakupu zimnej wody jako nośnika energii cieplnej dla potrzeb c.o.
11. Do kosztów **c.o.** i **c.w.u.** nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach, które zaliczane są do kosztów utrzymania obiektów.
12. Koszty wymienione w pkt. 10 pokrywane są przez indywidualnych użytkowników lokali.
13. Rozliczeń wyżej wymienionych kosztów c.w.u. dokonuje się w oparciu o system istniejących w budynkach **urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych** (wodomierze).
14. Koszty wymienione w pkt. 10 rozlicza się raz w roku, przy czym **okres rozliczeniowy** wynosi 12 miesięcy.
15. **Okres rozliczeniowy** trwa od **01 stycznia** do **31 grudnia** danego roku.

16. Rozliczeń dokonuje Zarządca Wspólnoty samodzielnie lub przy pomocy wyspecjalizowanej firmy – na podstawie zawartej umowy.
17. **Koszty rozliczeń** (obsługi serwisowej) ponoszą indywidualni użytkownicy lokali.
18. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania zgody Zarządu Wspólnoty oraz Zarządcy
19. Wspólnota Mieszkaniowa ustala **stawki opłat zaliczkowych** oraz pobiera opłaty za c.o. i c.w.u. Zaliczki na poczet c.o. i c.w.u. stanowią odrębną pozycję od czynszu i wchodzi w skład opłat za wynajmowany lokal.

III. Zasady rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania

1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów energii ciepłej dla potrzeb c.o. jest iloczynem powierzchni użytkowej lokalu i prognozowanej stawki.
2. Podstawą ustalania zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów energii ciepłej dla potrzeb c.o. są prognozowane koszty **zakupu energii ciepłej od MPEC Kielce**. Prognoza kosztów c.o. dokonywana jest na podstawie poniesionych kosztów w latach ubiegłych z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen.
3. Każdy użytkownik budynku uczestniczy w podziale kosztów wytworzenia ciepła w stopniu równym, jeżeli chodzi o stawkę za metr kwadratowy ogrzewanej powierzchni i niezależnym od ilości zużytego ciepła.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania lokalu dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty dostawy energii ciepłej do węzła w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej ogrzewanej z węzła i pomnożeniu przez powierzchnię użytkową lokalu.

Koszt c.o. lokalu = (koszty dostawy energii ciepłej do węzła / powierzchnia użytkowa lokali ogrzewana z węzła) x powierzchnia użytkowa lokalu.

5. W przypadku rozliczenia wykonanego przez firmę zewnętrzną koszty rozliczenia lokalu zostaną powiększone o koszty usługi rozliczeniowej.

IV. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej

1. Comiesięczna zaliczka na poczet dostawy c.w.u. jest iloczynem średniej ilości m³ zużytej ciepłej wody z kwartału poprzedniego i stawki zaliczkowej podgrzania 1 m³ zimnej wody.
2. Podstawą ustalania przez Wspólnotę Mieszkaniową stawki zaliczkowej 1 m³ c.w.u. w budynkach **przy ul. Puscha nr 34, 36, 38** są prognozowane koszty **zakupu od MPEC Kielce** energii ciepłej przeznaczonej do podgrzania wody.
3. Końcowy koszt podgrzania wody dla celów c.w.u. dostarczanej dla danego lokalu w budynkach **przy ul. Puscha nr 34, 36, 38** (za okres rozliczeniowy) ustala się mnożąc sumę wskazań wodomierza c.w.u. dla lokalu przez stawkę rzeczywistą podgrzania 1m³ zimnej wody, stanowiącą sumę poniesionych rzeczywistych kosztów podgrzania 1 m³ zimnej wody.

V. Rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u. w przypadku zmiany właścicieli lokali

1. Przy zmianie właściciela lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego dokonuje się odczytów wskazań wodomierza ciepłej wody (tzw. odczytów pośrednich), które zostają odnotowane w protokole zdawczo- odbiorczym
2. Koszty c.o. naliczane są proporcjonalnie do faktycznego okresu użytkowania lokalu.
3. Koszty c.w.u. rozliczane są w oparciu o odczyt pośredni i końcowy wodomierza ciepłej wody.
4. Rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u. następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie końcowych kosztów energii dla potrzeb c.o. i c.w.u.

5. W przypadku nadpłaty, Zarząd/Zarządca Wspólnoty zwraca różnicę na konto wskazane przez obecnego właściciela lokalu po rozliczeniu końcowym kosztów c.o. i c.w.u.. Jeżeli nastąpiła zmiana właściciela w okresie rozliczeniowym rozliczenie w zakresie c.o. i c.w.u. jest dokonywane z obecnym właścicielem.
6. Dopuszcza się możliwość odmiennego rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. w przypadku zmiany właścicieli lokali w drodze stosownego porozumienia pomiędzy dotychczasowym i nowym właścicielem oraz Zarządem / Zarządcą Wspólnoty.

VI. Postanowienia dodatkowe

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. ciągu całego okresu rozliczeniowego - należności te wnoszone są łącznie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokalu.
2. O zmianie wysokości opłat zaliczkowych Zarządca Wspólnoty zawiadamia właścicieli lokali na piśmie lub w informacji o opłacie miesięcznej za lokal.
3. Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych c.w.u. dokonywane są:
 - a) kwartalnie – dla rozliczenia opłat za dostawę c.w.u. (według wskazań wodomierza i przyjętej stawki zaliczkowej),
 - b) na koniec okresu rozliczeniowego – w celu rozliczenia końcowego kosztów dostawy c.w.u. do lokali.
4. Jeśli dokonanie odczytu nie jest możliwe – rozliczenie kosztów c.w.u. następuje na podstawie średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
5. Końcowe rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u. następuje w terminie 60 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Termin ten może ulec zmianie w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od Zarządcy Nieruchomości. Ogłoszenie o zmianie terminu dostarczenia rozliczenia zostanie zamieszczone na tablicy ogłoszeń w budynku.
6. Reklamacje dotyczące indywidualnych rozliczeń mogą być składane w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje rozpatrywane są w ciągu 30 dni od upływu terminu ich składania. Złożenie reklamacji wstrzymuje rozliczenie indywidualnego odbiorcy do momentu jej wyjaśnienia. W uzasadnionych przypadkach termin składania reklamacji, na wniosek użytkownika może być wydłużony.
7. Różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji uwzględniane są w kolejnym okresie rozliczeniowym.
8. Rozliczenia indywidualne roznoszone są do indywidualnych skrzytek pocztowych w terminie do **28 lutego**.
9. W przypadku utraty druku rozliczenia przez właściciela mieszkania, rozliczenie na jego wniosek zostanie wydane w siedzibie Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej.
10. Nadpłaty, w przypadku braku zobowiązań wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, będą przeniesione na poczet opłat czynszowych następnym miesiącu. W przypadku zobowiązań wobec Wspólnoty Mieszkaniowej (np.: zaległości z tytułu czynszu, odsetki itp.) nadpłatę przekazuje się na poczet spłaty w/w zobowiązań.
11. Niedopłaty należy uregulować w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
12. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo do roszczenia o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty, a Zarządca Wspólnoty nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynika z rozliczenia wyżej wymienionych opłat – przy zachowaniu terminów określonych w niniejszym regulaminie.
13. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu i wznowieniu dostaw ciepła do budynku podejmuje Zarząd Wspólnoty.

VII. Zasady eksploatacji instalacji c.o. i c.w.u.

1. Użytkownicy i Właściciele lokali zobowiązani są do niezwłocznego powiadamiania Zarząd / Zarządcę Wspólnoty o zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych urządzeń pomiarowych oraz innych elementów instalacji c.o. i c.w.u.
2. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek zaworów grzejnikowych, kryzowań lub manipulować przy wodomierzach.
3. Grzejnik, w celu ich prawidłowego funkcjonowania, nie powinien być zasłaniany np. przez obudowy lub suszoną bieliznę.

4. Stwierdzenie faktu manipulacji wodomierzach - ich demontaż, uszkodzenia plomb, itp. może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.
5. Użytkownik/właściciel lokalu nie może odłączyć się od ogólnej instalacji w budynku, a także nie może dokonywać samodzielnie przeróbek instalacji c.o. i c.w.u. bez zgody Zarządu / Zarządcy Wspólnoty.
6. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników 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 bez zgody Zarządu Wspólnoty,
 - c) wymiana zaworów przy grzejnikowych bez zgody Zarządu Wspólnoty,
 - d) wymiana zaworów termostatycznych bez zgody Zarządu Wspólnoty,
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów,
 - f) demontaż grzejników,
 - g) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. lub z jej części.
7. Za wszelkie uszkodzenia i działania o których mowa pkt 5 i 6 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
8. W pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.

VIII. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 7/2021 z dnia 30 kwietnia 2021 r. i obowiązuje od dnia **01 maja 2021 r.**

PREZES ZARZĄDU
Winicjusz Żyła