

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA (CO)
WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI
PRZY UL. KOŚCIUSZKI 109 W OGRODZIEŃCU**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Poniższy regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania stosuje się w Nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kościuszki 109 w Ogrodzieńcu.
2. Wysokość opłat pobieranych od użytkowników mediów, tj. osób nie będących odbiorcami w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne, ustala się w taki sposób aby zapewnić pokrycie ponoszonych przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów centralnego ogrzewania (CO).
3. Wszystkie lokale mieszkalne we wspólnocie mieszkaniowej są wyposażone w podzielniki kosztów ciepła.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w nieruchomości jest dokonywane przez firmę rozliczeniową zgodnie z zawartą umową.
5. Odczytów podzielników kosztów dokonują po zakończeniu okresu rozliczeniowego pracownicy firmy rozliczeniowej drogą radiową.
6. Decyzje o rozpoczęciu i przerwaniu dostarczania ciepła do lokali mieszkalnych podejmuje Zarząd wspólnoty mieszkaniowej.
7. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - wspólnota mieszkaniowa – Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Kościuszki 109 w Ogrodzieńcu
 - Zarządca/Administrator – Fabryka Ogrodzieniec Sp. z o.o.
 - obiekt – budynek przy ul. Kościuszki 109 w Ogrodzieńcu
 - podzielnik kosztów - urządzenie wskaźnikowe nagrzewnikowe, nie będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
 - użytkownik – najemca, właściciel
 - firma rozliczeniowa – Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA (CO)

§ 1.

1. Do kosztów wytworzenia ciepła (indywidualna kotłownia) zalicza się:
 - 1.1. OPLATA STAŁA – opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej:
 - a) opłata dystrybucyjna stała,
 - b) opłata handlowa,
 - c) koszty bieżącej obsługi kotłowni (serwis, przeglądy),
 - d) koszty drobnych napraw i remontów kotłowni;
 - 1.2. OPLATA ZMIENNA – opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej:
 - a) opłata dystrybucyjna zmienna,
 - b) opłata za paliwo gazowe,
 - c) koszt wody na uzupełnienie zładu.

§ 2.

1. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy od 01.01. do 31.12.
2. Całkowite koszty ogrzewania określa się w oparciu o dokumenty finansowe (faktura, rachunek, nota).
3. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na wszystkich użytkownikach lokali.

§ 3.

1. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych lokali wg tzw. trójpodziału kosztów:
 - 1.1. OPLATA STAŁA – dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych;
 - 1.2. OPLATA ZMIENNA – dzielona w proporcji:
 - a) 30% koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku,
 - b) 70% koszty wspólne, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Koszty wspólne (1.2. b) przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: łazienek i kuchni w lokalach mieszkalnych, pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych) oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony grzewcze, gałazki).

§ 4.

1. Użytkownicy zobowiązują się do wnoszenia zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów ogrzewania w stawce miesięcznej płatnej do 10-go bieżącego miesiąca.
2. Wysokość zaliczki w uzasadnionych przypadkach (np. niekorzystne warunki atmosferyczne) może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie wniesionych zaliczek nastąpi w skali roku po dokonaniu rozliczenia poniesionych kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy, i tak:
 - a) jeżeli suma wpłaconych zaliczek przekroczy wartość kosztów ogrzewania wynikającą z rozliczenia, kwotę „zwrotu” użytkownik zalicza na poczet pierwszych zaliczek miesięcznych należnych w kolejnym okresie rozliczeniowym,
 - b) jeżeli suma wpłaconych zaliczek nie pokryje wartości opłat za ogrzewanie wynikających z rozliczenia, kwotę „dopłaty” użytkownik zobowiązany jest uiścić łącznie z pierwszą miesięczną zaliczką w kolejnym okresie rozliczeniowym,
 - c) w sytuacjach wyjątkowych (znaczną kwotą dopłaty, trudne warunki finansowe użytkownika) dopuszcza się możliwość rozłożenia kwoty wynikłej z dopłaty na raty.
4. W przypadku użytkownika lokalu mieszkalnego przez niepełny okres rozliczeniowy (np. wynajęcie, zwolnienie bądź zamiana lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego) rozliczenie kosztów i zaliczek CO dokonuje się proporcjonalnie do okresu użytkowania.
5. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego (12 m-cy) Zarządca/Administrator ustala wysokość nowej zaliczki w oparciu o rzeczywiste koszty ogrzewania, i tak:
 - a) w przypadku wystąpienia zwrotu po zakończeniu okresu rozliczeniowego wysokość zaliczki pozostaje na tym samym poziomie,
 - b) w przypadku wystąpienia dopłaty po zakończeniu okresu rozliczeniowego wysokość zaliczki zostaje powiększona o kwotę wynikłej dopłaty.
6. O wysokości zaliczki Zarządca/Administrator zawiadamia pisemnie poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych.

§ 5.

1. Użytkownicy lokali otrzymają rozliczenie kosztów ciepła w terminie do 3 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Reklamacje związane z otrzymanym rozliczeniem użytkownik może wnieść w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów ciepła stanowią integralną część instalacji CO.
2. Koszt zakupu i montażu zaworów termoregulacyjnych ponosi użytkownik.
3. Koszt zakupu i montażu podzielników, odczytu wskazań, napraw, wymiany ampułek, przełożenia na inny grzejnik, wykonania między odczytu, rozliczenia kosztów ponosi użytkownik.

4. Montaż, naprawa lub wymiana podzielników może być wykonana wyłącznie przez wykonawcę upoważnionego przez Zarządcę/Administratora.
5. Użytkownik zobowiązany jest:
 - a) udostępnić w określonym terminie przez Zarządcę/Administratora lokal celem okresowej kontroli, regulacji, konserwacji, napraw lub wymiany podzielników kosztów, zaworów termoregulacyjnych,
 - b) niezwłocznie powiadomić Zarządcę/Administratora o każdym uszkodzeniu instalacji CO wewnątrz lokalu (w tym podzielników kosztów lub zaworów termoregulacyjnych).
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów (bez winy użytkownika) grzejnik zostanie rozliczony według średniego zużycia w oparciu o moc grzejników w obiekcie (nie więcej niż w ub. roku).
7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów (z winy użytkownika) grzejnik zostanie rozliczony według maksymalnego zużycia w obiekcie.
8. W lokalach mieszkalnych nieodczytanych/nieopomiarowanych koszty ogrzewania naliczane będą na podstawie najwyższego zużycia na m² w obiekcie.