

Ramowy Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do budynku.

Ramowy Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej zwany w dalszej treści „Regulaminem” ma zastosowanie tylko w przypadku zamontowania na kaloryferach elektronicznych podzielników kosztów z możliwością ich radiowego odczytu.

Regulamin nie naruszać będzie zapisów umowy o rozliczeniach jaka zawarta zostanie pomiędzy firmą „TECHEM” Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, a Wspólnotą Mieszkaniową w imieniu której działa Prudnicki TBS Sp. z o.o. – Zarządca/Administrator nieruchomości.

§1.

1. Koszty dostawy energii cieplnej do budynku obejmują wydatki ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową w związku z opłatami uiszczanymi dostawcy energii cieplnej tj. Zakładowi Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. zgodnie z zawartą z nim umową i obowiązującą Taryfą Ciepła.
2. Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej dostarczonej do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej obejmuje okres od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku.
3. Wynik rozliczenia kosztów energii cieplnej przypadających na lokal jego właściciel otrzymuje w terminie nie później niż do końca miesiąca kwietnia następnego roku od zakończenia okresu rozliczeniowego podlegającemu rozliczeniu. Rozliczenie lokali stanowiących własność Gminy Prudnik otrzyma Zarząd Budynków Komunalnych.

§2.

1. Koszty dostawy energii cieplnej do budynku rozliczane są na poszczególne lokale z podziałem na:
 - a) **Koszty stałe** obejmujące:
 - koszty zakupu energii cieplnej od ZEC Prudnik,
 - koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych budynku,
 - koszty strat instalacji nie opomiarowanej wewnętrznej, naliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu i wyznaczone są w wysokości% kosztów dostawy energii cieplnej do budynku.
 - b) **Koszty zmienne** - wyznaczone są w wysokości% kosztów dostawy energii cieplnej do budynku i rozliczone są na podstawie wskazań podzielników kosztów zamontowanych na kaloryferach w poszczególnych lokalach.
2. Wysokość kosztów stałych i zmiennych, o których mowa w ust.1 może być zmieniona tylko w drodze uchwały.

§3.

1. W lokalach o zwiększonych stratach ciepła wynikających z jego niekorzystnego położenia w bryle budynku stosuje się współczynniki korygujące. Współczynniki korygujące stosuje się tylko do rozliczenia kosztów zmiennych zużytej energii cieplnej.
2. Współczynniki korygujące w porozumieniu z firmą „TECHEM” wyznaczone są dla każdego lokalu przez Zarząd Wspólnoty, zarządcę/administratora budynku.
3. Podstawą określenia wysokości współczynnika korygującego są w szczególności:
 - tabela stanowiąca załącznik do umowy, o której mowa w preambule Regulaminu,
 - dokumentacja techniczna budynku (*jeżeli jest w posiadaniu Wspólnoty Mieszkaniowej*) oraz wizja lokalna budynku,
 - opinie Zarządu Wspólnoty i właścicieli poszczególnych lokali.
4. Dopuszcza się zmiany ustalonych współczynników w kolejnych okresach rozliczeniowych, jeżeli wniosek dotyczący jego zmiany został sformułowany przez właściciela lokalu na piśmie (*wraz z uzasadnieniem*) oraz uzyskał zgodę na taką zmianę Zarządu Wspólnoty.

§4.

1. Z tytułu dostawy do budynku i poszczególnych lokali energii cieplnej ustalone są i naliczane dla wszystkich właścicieli lokali miesięczne zaliczki w równej wysokości za m² powierzchni lokalu z uwzględnieniem:
 - 12 miesięcznego okresu wnoszenia zaliczkowych opłat,
 - zwiększonymi kosztami za energię cieplną w okresach grzewczych,
 - prognozowanych cen ciepła,
 - analizy zużycia energii cieplnej w budynku.
2. Zarządca/Administrator nieruchomości w uzgodnieniu z Zarządem Wspólnoty upoważniony jest do zmiany wysokości naliczanych zaliczek, jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zaistnieją okoliczności uzasadniające konieczność korekty wysokości prognozowanych kosztów energii cieplnej. O zmianie

- wysokości zaliczki właściciele lokali powiadamiani są przez Zarządcę/Administrатора nieruchomości pisemnie.
3. W przypadku zmiany własności lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, z zastrzeżeniem ust.4, kosztami związanymi z dostawą energii cieplnej do lokalu i części wspólnych nieruchomości obciążony zostanie za cały okres rozliczeniowy aktualny właściciel lokalu.
 4. Na zgodny wniosek poprzedniego i aktualnego właściciela dopuszcza się możliwość rozliczenia kosztów energii cieplnej za okres faktycznego zamieszkiwania z zastrzeżeniem, że rozdział kosztów nastąpi na podstawie:
 - odczytu podzielników w lokalu (*potwierdzona podpisem właściciela*) - dla części zmiennych kosztów,
 - proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania - dla części stałych kosztów,
 - w przypadku braku odczytów - proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania dla części stałych i zmiennych kosztów.
 5. Za **dotatkowe rozliczenie** o którym mowa w ust.4, pobrana zostanie dodatkowa opłata obciążająca nowego właściciela lokalu (*w wysokości zgodnej ze stawkami firmy „TECHEM”*)
 6. Opłaty zaliczkowe za dostawę energii cieplnej płatne są z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bieżący Wspólnoty Mieszkaniowej w Banku Spółdzielczym w Prudniku.
 7. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu przypadające na niego koszty energii cieplnej są niższe niż naliczone zaliczki, to **powstała nadpłata** zostanie zaliczona na poczet opłat w kolejnych miesiącach wnoszonych na bankowy Rachunek Bieżący Wspólnoty Mieszkaniowej.
 8. W indywidualnych przypadkach, na pisemny wniosek zainteresowanego właściciela lokalu i zgodą Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, kwota nadpłaty może zostać wcześniej wypłacona na podany przez wnioskodawcę konto bankowe. Kwota nadpłaty pomniejszona zostanie o poniesione koszty przelewu bankowego.
 9. Jeżeli w wyniku rozliczenia lokalu przypadające na niego koszty energii cieplnej są wyższe niż naliczone zaliczki to **powstała niedopłata** powinna zostać wpłacona na bankowy rachunek bieżący Wspólnoty Mieszkaniowej w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania rozliczenia.

§5.

1. Rozliczeń kosztów poniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową i właścicieli poszczególnych lokali dokonuje firma „Techem” na podstawie:
 - a) odczytów przyrządów pomiarowych przypisanych do poszczególnych lokali (*elektroniczne podzielniki kosztów*),
 - b) dostarczonych przez Zarządcę/Administrатора nieruchomości danych dotyczących poniesionych rocznych kosztów energii cieplnej dostarczonej do budynku, naliczonych zaliczek oraz powierzchni lokali (na podstawie aktów notarialnych lub umów najmu).
2. Firma „TECHEM” dokonuje odczytów podzielników zgodnie z harmonogramem i w terminach uzgodnionych z Zarządcą/Administratorem budynku. O terminie przeprowadzenia odczytów lokatorzy powiadamiani są poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń na klatkach schodowych budynku, nie dotyczy to odczytów podzielników umożliwiających odczyt drogą radiową (*nie wymagających wejścia do lokalu*).
3. W przypadku awarii i braku możliwości odczytu podzielnika drogą radiową jego odczyt nastąpi bezpośrednio w lokalu.
4. W sytuacji opisanej w ust.3, termin odczytu uzgodniony zostanie z właścicielem lub najemcą lokalu.
5. W przypadku braku możliwości odczytu podzielników z winy leżącej po stronie właściciela lub najemcy w wyznaczonych terminach, lokal rozliczony zostanie według zasad, o których mowa w §7 Regulaminu, tj. jak lokal bez podzielników.
6. Każdy właściciel lokalu ponosi koszty odczytu i rozliczenia elektronicznych podzielników kosztów, oraz koszty dodatkowego rozliczenia lub usługi dodatkowe, w wysokości wynikających z podpisanej z firmą „TECHEM” umowy.

§6.

1. Zabrania się bez zgody Zarządu Wspólnoty lub Zarządcy/Administrатора nieruchomości dokonywania jakichkolwiek prac remontowo-modernizacyjnych instalacji centralnego ogrzewania w częściach wspólnych i poszczególnych lokalach, w szczególności:
 - wymiany kaloryferów na inny rodzaj,
 - zmiany ilości żeberek,
 - montażu dodatkowego kaloryfera lub demontaż kaloryfera z zamontowanym podzielnikiem.
2. Firma „TECHEM”, Zarząd Wspólnoty oraz Zarządca/Administratore nieruchomości uprawniony jest do kontroli plomb i działania podzielników.
3. W przypadku **stwierdzenia działań, o których mowa w ust.1**, lub uszkodzenia podzielnika, zerwania plombi założonej przez firmę „TECHEM” - właściciel lokalu obciążony zostanie:
 - kosztami regulacji instalacji centralnego ogrzewania w budynku,
 - kosztami zmiennymi dostarczonej do pomieszczenia energii cieplnej wyliczonej dla uszkodzonego podzielnika (*ilość jednostek*) wyliczonych według wzoru:

$$K_{ZMUP} = [(\sum_{OPB} : P_B) \times 2] \times P_{IUPL}$$

gdzie:

- K_{ZMUP} - koszty zmienne wyliczone dla kaloryfera w lokalu z uszkodzonym podzielnikiem
- \sum_{OPB} - suma odczytów podzielników w budynku przed zastosowaniem współczynników korygujących
- P_B - ilość podzielników w budynku pomniejszona o ilość podzielników uszkodzonych
- 2 - współczynnik zwiększający o 100%
- P_{IUPL} - ilość uszkodzonych podzielników w lokalu

4. W przypadku braku **możliwości odczytu podzielnika**, w szczególności z powodu wygaśnięcia jego wyświetlacza, uszkodzenia bez winy lokatora itp. koszty zmienne dostarczonej do pomieszczenia energii cieplnej wyliczonej dla uszkodzonego podzielnika (*ilość jednostek*) - w okresie niesprawności podzielnika wyliczona zostanie wg. wzoru:

$$K_{ZMUP} = [(\sum_{OPB} : P_B) \times P_{IUPL}] \times W_{KL}$$

gdzie:

- K_{ZMUP} - koszty zmienne wyliczone dla kaloryfera w lokalu z uszkodzonym podzielnikiem
- \sum_{OPB} - suma odczytów podzielników w budynku przed zastosowaniem współczynników korygujących
- P_B - ilość podzielników w budynku pomniejszona o ilość uszkodzonych
- P_{IUPL} - ilość uszkodzonych podzielników w lokalu
- W_{KL} - współczynnik korygujący lokalu.

§7.

1. W lokalach, w których właściciel lub najemca **nie wyraził zgody na montaż podzielników kosztów** na kaloryferach, koszty zmienne dostarczonej do niego energii cieplnej w danym roku rozliczeniowym naliczane będą dla poszczególnego lokalu wg wzoru:

$$K_{ZM} = (M_{ZEC} \times P_{uż}) \times 2$$

gdzie:

- K_{ZM} - koszty zmienne wyliczone dla lokalu bez podzielników
- M_{ZEC} - maksymalne zużycie energii cieplnej w lokalu w tym samym budynku w przeliczeniu na 1 m² jego powierzchni użytkowej (*przed zastosowaniem współczynników korygujących*)
- $P_{uż}$ - powierzchnia użytkowa lokalu bez podzielników
- 2 - współczynnik zwiększający o 100%

2. W przypadku gdy koszty stałe oraz koszty zmienne wyliczone w sposób określony w niniejszym Regulaminie będą niższe od wypłaconych przez właściciela lub najemcę lokalu zaliczek (*w danym roku rozliczeniowym*), w rozliczeniu lokalu przyjmuje się, że wysokość wpłaconych zaliczek równa jest przypadającym na ten lokal kosztom.

4. W lokalach o których mowa w ust.1 nie stosuje się współczynników, o których mowa w §3.

§ 8.

1. Jeżeli w łazienkach/WC znajdujących się w budynku przebiegają tylko pionowe instalacje centralnego ogrzewania, a właściciel lokalu **podłączył do nich kaloryfer** (*bez względu na jego rodzaj i wielkość*) to koszty zmienne dostarczonej do tego pomieszczenia zwiększonej ilości energii cieplnej (*ilość jednostek*) wyliczone zostaną na podstawie wskazań zamontowanego na nim podzielnika kosztów, a w razie jego braku wyliczone zostaną wg zasad ustalonych w odrębnej uchwale, a w przypadku ich braku wg wzoru:

$$K_{ZML} = [(\sum_{OPB} : P_B) \times P_{IUPL}] \times W_{KL}$$

gdzie:

- K_{ZML} - koszty zmienne wyliczone dla kaloryfera w pomieszczeniu łazienki
- \sum_{OPB} - suma odczytów podzielników w budynku przed zastosowaniem współczynników korygujących
- P_B - ilość podzielników w budynku
- P_{IUPL} - ilość podzielników w łazience/WC
- W_{KL} - współczynnik korygujący lokalu.

2. Jeżeli w części łazienek/WC znajdujących się w budynku są zamontowane na grzejnikach podzielniki kosztów, a w części znajdują się tzw. „świece”, na których brak jest możliwości zamontowania podzielników kosztów, to koszty zmienne dostarczonej do tego pomieszczenia energii cieplnej za ich pośrednictwem (*ilość jednostek*) wyliczone zostaną wg zasad ustalonych w odrębnej uchwale, a w przypadku ich braku wg wzoru:

$$K_{ZMS} = (\sum_{OPL} : P_{BL}) \times W_{KL}$$

gdzie:

- K_{ZMS} - koszty zmienne wyliczone dla pomieszczenia łazienki z tzw. „świecą”
- \sum_{OPL} - suma odczytów podzielników zamontowanych w łazienkach budynku przed zastosowaniem Współczynników korygujących
- P_{BL} - ilość łazienek/WC w budynku z zamontowanymi podzielnikami

- P_{IUPL} - ilość podzielników w łazience/WC
 W_{KL} - współczynnik korygujący lokalu.

§ 9.

Właściciele lokali, którym za zgodą właścicieli **wyrazonej w odrębnej uchwale** zezwolono na odłączenie się od wspólnej instalacji ciepłej i ogrzewanie swojego lokalu innym źródłem energii lub zawarcie odrębnej umowy z ZEC Prudnik obowiązani są do:

- 1). Odcięcie od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania /*pionów*/ wszystkich kaloryferów w lokalu.
- 2). Odcięcie a w przypadku braku takiej możliwości zabudowanie płytami kartonowo-gipsowymi wszystkich pionów biegnących przez lokal, po wcześniejszej ich izolacji ciepłej. Zabudowa pionów, o których mowa w pkt. 2 powinna być wykonana w taki sposób, aby była możliwość jej demontażu w przypadku konieczności usunięcia awarii, wymiany lub remontu pionów.
- 3). Udostępnienia lokalu w przypadku awarii instalacji wspólnej lub konieczności jej wymiany lub konserwacji.
- 4). Ponośzenia wszystkich kosztów związanych z odłączeniem lokalu od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania.
- 5). Wykonywania wszystkich prac zgodnie z przepisami prawa budowlanego po wcześniejszym uzyskaniu wszystkich wymaganych przepisami uzgodnień i decyzji.

§ 10.

1. Właściciel lokalu, który za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej odłączył swój lokal od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania **ponosić będzie koszty** związane z jej utrzymaniem, konserwacją lub remontem w wysokości posiadanych w nieruchomości udziałów.
2. Właściciel lokalu ponosić będzie również koszty związane z dostawą energii ciepłej do budynku i ogrzewaniem części wspólnej nieruchomości w wysokości wyliczonej wg zasad ustalonych w odrębnej uchwale, a w przypadku ich braku wg wzoru:

$$K_{oczw} = (K_{st} - O_{st}) \times \% \text{ udział}$$

gdzie:

K_{oczw} - roczne koszty dostawy energii ciepłej do budynku wraz z kosztami ogrzewania części wspólnej przypadające na właściciela odłączonego lokalu

K_{st} - 40% rocznych kosztów energii ciepłej dostarczonej do budynku w okresie rozliczeniowym (na podstawie faktur ZEC Prudnik)

O_{st} - suma opłat stałych (na podstawie faktur ZEC Prudnik)

$\% \text{ udział}$ - udział właściciela w częściach wspólnych nieruchomości

3. Określona w ust.2 wielkość K_{st} nie jest wielkością stałą i może ulegać zmianie w przypadku zwiększenia jej przez Wspólnotę w odrębnej uchwale.
4. Zwolnienie właściciela odłączonego lokalu z obowiązku wnoszenia opłat nastąpi od pierwszego dnia następnego miesiąca po dacie Protokolarnego odbioru wykonanych prac przez służby techniczne Zarządcy/Administratorsa nieruchomości.
5. Należne opłaty wyliczone zgodnie z wzorem określonym w ust.2 mogą być wpłacane przez właściciela odłączonego lokalu na konto rachunku bieżącego Wspólnoty w formie miesięcznych zaliczek lub jednorazowo po zamknięciu roku rozliczeniowego na podstawie wystawionego przez Wspólnotę rachunku.

§ 11.

1. Wykonane przez firmę „TECHEM” roczne rozliczenia energii ciepłej przekazywane będą właścicielom w siedzibie Zarządcy/Administratorsa, na Zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej lub wrzucone do skrzynek pocztowych zamontowanych w budynku.
2. Właścicielowi kwestionującemu sposób rozliczenia energii ciepłej w jego lokalu przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie swoich zastrzeżeń lub uwag. Pismo składa się w siedzibie Zarządcy/ Administratorsa nieruchomości.
3. Właścicielowi kwestionującemu pracę podzielników przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie swoich zastrzeżeń lub uwag. W piśmie złożonym w siedzibie Zarządcy/Administratorsa nieruchomości właściciel powinien złożyć oświadczenie czy żąda sprawdzenia pracy podzielnika/ów/ przez firmę: „TECHEM”.mW przypadku stwierdzenia prawidłowej pracy podzielnika/ów/, kosztami ich sprawdzenia obciążony zostanie wnioskodawca zgodnie z obowiązującymi stawkami wynikających z umowy zawartej z firmą „TECHEM”.
4. W przypadku wykonywania z inicjatywy i na koszt właściciela lokalu prac modernizacyjnych instalacji centralnego ogrzewania koszty przeprogramowania podzielnika lub montażu nowego oraz koszty upuszczenia przez ZEC Prudnik wody z tzw. „zładu” oraz odpowietrzenia instalacji obciążają w całości właściciela.

§ 12.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie decydować będzie Wspólnota Mieszkaniowa w odrębnych uchwalach.