

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z WŁAŚCICIELAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ PODGRZANIE WODY DLA NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STERNICZEJ 96, 98 I 100

§ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez zarządcę w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane są dla całej nieruchomości. Z uwagi na fakt, że budynki posiadają wspólny węzeł cieplny z jednym układem pomiarowym rozliczenie jest wykonywane jak dla jednego budynku.
3. Jeżeli w budynkach zainstalowane są urządzenia umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania (CO) oraz ilości ciepła zużywanego na cele podgrzewania ciepłej wody użytkowej (CWU), a w poszczególnych lokalach są zainstalowane urządzenia pomiarowe lub wskaźnikowe (wodomierze lokalowe i ciepłomierze lokalowe) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za ciepło z właścicielami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
4. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła do części wspólnych budynków dokonuje się dla centralnego ogrzewania - w oparciu o powierzchnię użytkową tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni użytkowej lokali.
5. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok kalendarzowy.
6. O terminie włączenia i wyłączenia ogrzewania decyduje zarządca. Na pisemny wniosek bezwzględnej większości właścicieli lokali w danym budynku, zarządca dokonuje dodatkowych włączeń i wyłączeń ogrzewania. Czynności te są płatne dodatkowo i obciążają koszty związane z dostawą ciepła do danego budynku.
7. Wyliczenie powierzchni użytkowej lokali i części wspólnych następuje według następujących zasad:
 - 1) Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest metr kwadratowy [m²] powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tą oblicza się według pomiaru z natury. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m². Przy ustaleniu

powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,01 m².

- 2) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardy), której wysokość od podłogi wynosi mniej niż 1,40 m. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 1,40 m do 2,20 m, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 2,20 m zalicza się w 100 %.
- 3) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. Z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii i pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących do wspólnego użytku właścicieli lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w części odpowiadającej udziałowi związanemu z własnością konkretnego lokalu w nieruchomości wspólnej/stanowią nieruchomość wspólną, a ich powierzchnia użytkowa jest wyliczana odrębnie. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Koszty CO budynku dzielą się na koszty stałe (zależne od parametrów budynku) i koszty zmienne (zależne od właścicieli lokali).
2. Do kosztów stałych ogrzewania zalicza się:

- 1) opłatę stałą pobieraną przez Dostawcę za ciepło dostarczane na Cele CO danego budynku;
- 2) koszty zmienne ogrzewania nieruchomości wspólnej, tj. zwłaszcza klatek schodowych, piwnic, szybów i innych pomieszczeń ogólnego użytku;
3. Koszty stałe ogrzewania lokali rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali. Przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń koszty zmienne ogrzewania budynku podlegają podziałowi na koszty zmienne ogrzewania części wspólnej oraz koszty zmienne ogrzewania lokali.
5. Rozliczenie lokali posiadających ciepłomierze lokalowe następuje według poniższych zasad:
 - 1) Jeżeli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w ciepłomierze lokalowe, kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń stanowiących nieruchomość wspólną jest różnica między wskazaniem ciepłomierza głównego budynku pomniejszonych o ilość ciepła na przygotowanie CWU a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach z ewentualnymi poprawkami według pkt 3 poniżej.
 - 2) Koszt zmienny lokalu równy jest iloczynowi wskazania ciepłomierza lokalowego i kosztu jednostki [GJ] wyliczonego dla nieruchomości (na koniec okresu rozliczeniowego).
 - 3) W przypadku jednostkowego kosztu zmiennego lokalu poniżej połowy średniego jednostkowego kosztu zmiennego pozostałych lokali w [GJ/m²], przyjmuje się koszt zmienny lokalu jako iloczyn połowy średniego jednostkowego kosztu zmiennego pozostałych lokali [GJ/m²] i powierzchni użytkowej danego lokalu [m²]. W następstwie tego ulega zmianie koszt jednostki rozliczeniowej [GJ] z uwagi na wzrost sumy jednostek ciepłomierzy lokalowych [GJ] przyjętych do rozliczenia. Tym przypadku do rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu, nie bierze się pod uwagę wskazań ciepłomierza lokalu.
6. Jeżeli właściciel danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń pomiarowych bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, koszty zmienne ogrzewania ustala się odpowiednio do wysokości najwyższego kosztu jednostkowego ogrzewania lokalu w tym samym budynku.

§ 3. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Do kosztów podgrzania wody w danym budynku zalicza się:
 - 1) opłatę stałą pobieraną przez Dostawcę za ciepło dostarczane na cele podgrzewania CWU;
 - 2) opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania CWU.
2. Sposób rozliczania CWU:
 - 1) W przypadku stosowania zindywidualizowanego systemu rozliczeń całkowite koszty podgrzewania CWU są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach (według wskazań wodomierzy).
 - 2) Jeżeli właściciel danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej wody lub dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń oraz w przypadku ingerencji w prawidłowość ich wskazań, celowego uszkodzenia lub zniszczenia wodomierza, obciążające ten lokal koszty podgrzewania wody ustala się szacunkowo przyjmując miesięczne zużycie ryczałtowe w wysokości 10 m³ na osobę [os] zamieszkałą w tym lokalu.

§ 4. USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI ORAZ ZA PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ

1. Ustalenie opłat:
 - 1) Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
 - a) aktualnych cen ciepła;
 - b) ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania oraz podgrzewania wody w ostatnim okresie rozliczeniowym.
 - 2) Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płacona w ratach miesięcznych. Wysokość opłat zaliczkowych określa plan Gospodarczy Wspólnoty na dany rok, uchwalony przez właścicieli lokali.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to jest dopuszczalna korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody. Zmiana wysokości opłat wymaga uchwały właścicieli lokali.
3. Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokalu w systemie rozliczeń zindywidualizowanych jest dokonywany w rozbiciu na:
 - a. koszty stałe jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu [m²] i jednostkowego kosztu stałego [zł/m²];

- b. koszty zmienne jako iloczyn liczby jednostek rozliczeniowych[GJ] i jednostkowego kosztu zmiennego [zł/GJ];
4. Wymiar opłaty za podgrzewanie wody następuje w jednej pozycji jako iloczyn miesięcznej normy zużycia ciepłej wody w lokalu wyrażonej w [m³] i jednostkowego kosztu podgrzania wody [zł/m³] w przypadku stosowania systemu rozliczeń zindywidualizowanych.
 5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem nabycia prawa własności lokalu. Nadpłata przeznaczana jest na poczet opłat w następnym okresie rozliczeniowym.
 6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu powinny być uiszczane na bieżąco do 10 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem zarządca nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
 7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu zarządca zawiadamia właścicieli lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
 8. Opłaty za dostawę ciepła do lokali są wnoszone przelewem na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 5. ROZLICZENIE OPŁAT.

1. W terminie 6 miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, zarządca dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej z tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie właścicielowi.
2. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od ustalonych opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, Zarządca zobowiązany jest nadpłatę w pierwszej kolejności przeznaczyć na zadłużenie danego właściciela w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w razie ich braku może zaliczyć je na poczet przyszłych świadczeń, chyba że właściciel zwróci się do Zarządcy o zwrot nadpłaty.
3. Jeżeli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od ustalonych przez zarządcę opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, właściciel lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie 14 dni od przekazania właścicielowi lokalu pisemnego rozliczenia.