

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O

w oparciu o wskazania podzielników kosztów

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi:

1. Ustawa z dnia 26.06.1994 r o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. 00.08.903 ze zmianami),
2. Ustawa z dn.21.06.2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego(Dz.U. Z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późn.zmianami),
3. Ustawa dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz.U. 06.89.625 ze zmianami),
- 4.Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690 ze zmianami),
5. Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23.04.1964 r (Dz.U. 64.16.93 ze zmianami)

Regulamin zawiera:

- I. Zasady ogólne.
- II. Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów:
 1. mieszkania opomiarowane
 2. mieszkania nieopomiarowane
 3. sposoby rozliczania mieszkań, w których stwierdzono uszkodzenie podzielników
- III. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów c.o.
 1. mieszkania opomiarowane
 2. mieszkania nieopomiarowane
 3. sposoby rozliczania mieszkań, w których stwierdzono uszkodzenie podzielników
 4. rozliczenie lokali usługowych znajdujących się w bryle budynku .
- IV. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.
- V. Ustalenia końcowe.

I. Zasady ogólne

1. Regulamin rozliczania c.o. uwzględnia opłaty za ciepło na potrzeby ogrzewania mieszkań. Zgodnie z zawartą Umową Rozliczeniową Nr 431/1/UR/2006 z dnia 10.10.2006r. oraz aneksem do tej umowy rozliczenie kosztów c.o. będzie dokonywane przez firmę MINOL sp. z o.o. posiadającą system rozliczeniowy dopuszczony przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej COBRTI „INSTAL” do stosowania na terenie Polski.
- 2.Do rozliczeń centralnego ogrzewania przyjmuje się okres pełnego roku kalendarzowego t.j. od 01 czerwca do 31maja.
- 3.Do rozliczenia kosztów c.o. za dany okres rozliczeniowy w mieszkaniach opomiarowanych przyjęto następujący podział:
 - 50%-koszty zmienne według wskazań podzielników,
 - 50%-koszty stałe obliczane w odniesieniu do powierzchni mieszkań.Współczynniki korekcyjne wynikające z tytułu położenia mieszkania w budynku ujęte są w systemie rozliczeniowym stosowanym przez firmę MINOL sp. z o.o, a zatwierdzone przez Zarząd MZUK w Uniejowie.
4. Odczyty podzielników, dokonują przedstawiciele firmy MINOL sp. z o.o po wcześniejszym ustaleniu terminu z administratorem.
5. Rozliczenie kosztów c.o.(koszty dostawy) dla każdego mieszkania dostarczone będzie przez firmę MINOL sp. z o.o w terminie do 6 tygodni od zakończenia odczytów i otrzymania danych niezbędnych do dokonania rozliczenia.
6. Koszty dostawy ciepła są to koszty ponoszone przez poszczególne budynki na podstawie faktur wystawianych przez

dostawcę ciepła (Geotermia Uniejów Sp. z o.o.) bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania rozdzielni c.o..

7. Podstawą ustalenia zaliczki za c.o. są planowane na dany rok koszty c.o. wyliczone na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzednich dwóch lat rozliczeniowych oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła.

8. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Zarząd MZUK w Uniejowie. Mogą one ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu: zmian cen energii, wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynku.

9. Podstawą ustalenia zaliczki za c.o. właścicielom którzy nie udostępnili lokalu w celu dokonania odczytów, jest miesięczny koszt ogrzewania planowany na dany rok wyliczony na podstawie faktycznie zużytego ciepła w okresie poprzednich dwóch lat rozliczeniowych oraz prognozowanych wysokości cen energii cieplnej na dany rok podanych przez dostawcę ciepła powiększony o współczynnik 1,25.

II. Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów.

1. Montaż podzielników.

1.1. Podzielniki kosztów zostały zamontowane na grzejnikach zgodnie z zasadami montażu ustalonymi Polskiej Normie PN/EN835. Montaż został przeprowadzony według jednakowych zasad umiejscowienia podzielników dla danego typu grzejnika.

1.2. Podczas montażu pracownik firmy wpisuje na kartę montażu dane dotyczące każdego grzejnika, położenie mieszkania, rodzaj podzielnika oraz ewentualne uwagi właściciela/najemcy lokalu. Karta montażu stanowi podstawę do stworzenia komputerowej bazy danych. Właściciel/najemca lokalu potwierdza zgodność tych danych podpisem na karcie.

1.3. Przy dokonywaniu odczytu pracownik firmy rozliczającej wpisuje ilość jednostek wskazanych przez podzielniki w poszczególnych pokojach. Dane te są zapisywane na karcie odczytu, którą podpisuje właściciel/najemca lokalu otrzymując jej kopię. W przypadku jego nieobecności, uznaje się, iż dorosła osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania karty odczytu.

2. Zasady eksploatacji podzielników kosztów ogrzewania.

2.1. Podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane na grzejnikach nie powinny być narażone na żadne uszkodzenia mechaniczne. Każde stwierdzone przez odczytującego uszkodzenie plomby, uszkodzenia mechaniczne podzielnika lub próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku traktowane będą jako umyślne spowodowanie uszkodzenia. Rozliczenie lokalu w tym przypadku nastąpi w sposób wskazany w rozdz. III- pkt.2.2.2.

3. Zasady dokonywania odczytów.

3.1. Odczytów podzielników kosztów dokonują po zakończeniu sezonu rozliczeniowego nie później niż do końca czerwca każdego roku pracownicy firmy MINOL sp. z o.o. posiadający upoważnienie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w obecności właściciela/najemcy lokalu. W przypadku jego nieobecności, uznaje się, iż dorosła osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania karty odczytu.

3.2. O terminie dokonywania odczytów właściciele/najemcy lokali zostaną powiadomieni co najmniej na 4 dni przed wyznaczoną datą, ogłoszeniem na klatkach schodowych.

3.3. Obecność właścicieli/najemców lokali w tym terminie w mieszkaniach jest obowiązkowa.

3.4. Właściciele/najemcy lokali są zobowiązani do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników.

3.5. Na przygotowanej przez firmę MINOL sp. z o.o. tzw. karcie odczytu pracownicy wpisują wartości dokonywanych odczytów. W karcie odczytu znajdują się ponadto dane dotyczące lokalu. Są one niezbędne do końcowej weryfikacji prawidłowości obliczeń c.o. dla danego lokalu, dokonywanych przez firmę MINOL Sp. z o.o..

3.6. Pracownicy firmy rozliczeniowej dokonują kontroli poprawności umocowania podzielnika, jego stanu technicznego, ewentualnych uszkodzeń, prób manipulacji. Wszelkie uwagi zgłoszone przez właściciela/najemcę lokalu

lub stwierdzone przez pracownika firmy MINOL sp. z o.o zostaną odnotowane w karcie odczytu.

3.7. Pracownicy firmy rozliczeniowej nie dokonują odczytu podzielników w przypadku braku dostępu do grzejników i urządzeń pomiarowych. Fakt ten zostaje zanotowany w karcie odczytu, a właściciel/najemca lokalu jest zobowiązany do udostępnienia dojścia do grzejników w terminie dodatkowym, wyznaczonym przez firmę MINOL sp. z o.o.

3.8. Właściciel/najemca lokalu po potwierdzeniu własnym podpisem zgodności dokonanych odczytów otrzymuje kopię karty odczytu. W przypadku jego nieobecności, uznaje się, iż dorosła osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania karty odczytu. Odmowa potwierdzenia zgodności odczytu zostanie odnotowana w karcie. Ponowny odczyt zostanie dokonany w obecności pracownika Zarządcy. Kosztem odczytu dodatkowego, w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisu zostanie obciążony właściciel/najemca lokalu.

3.9. Pracownicy firmy rozliczeniowej zobowiązani są zgłaszać Zarządcy każdy brak zgody na wejście do lokalu. Wyznaczony zostanie nowy termin odczytu w obecności pracownika Zarządcy.

3.10. Po zakończeniu odczytów w terminie głównym, wyznaczone są dwa terminy odczytów uzupełniających, o których właściciele/najemcy lokali powiadomieni są poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych lub indywidualnie.

3.11. Po zakończeniu wszystkich odczytów firma rozliczająca informuje Zarządcę -MZUK w Uniejowie o lokalach, w których nie dokonano odczytu (nieobecność właściciela/najemcy lokalu, brak zgody na dokonanie odczytu itp.).

3.12. Zarządca telefonicznie lub pisemnie wyznaczy termin odczytu uzupełniającego właścicielom/najemcom lokali, których nie zastano.

3.13. Oryginał karty odczytu pracownik dostarcza do firmy rozliczeniowej, która dokonuje rozliczenia wszystkich lokali.

4. Zasady postępowania w przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów.

4.1. Uszkodzenie podzielników kosztów stanowi:

- uszkodzenie plomb,
- mechaniczne uszkodzenie podzielnika,
- próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku,
- podważanie podkładek mocujących i śrub,
- samowolna zmiana wydajności cieplnej grzejników (zwiększona ilość elementów grzejnych),
- każda inna próba manipulacji.

4.2. Właściciel/najemca lokalu jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia Zarządcy lub firmy MINOL sp. z o.o. o uszkodzeniach podzielników kosztów. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. W przypadku uszkodzenia nie z winy właściciela/najemcy lokalu, koszt wymiany podzielnika obciąża firmę MINOL sp. z o.o., a rozliczenie zostanie przeprowadzone zgodnie z zasadami jak w rozdz.III pkt 2.3.2.

4.3. Pracownik MINOL sp. z o.o zobowiązany jest do odnotowania na karcie odczytu uszkodzenie podzielnika stwierdzonego podczas prowadzenia odczytów. Nowy podzielnik zostanie założony po uregulowaniu przez właściciela/najemcę lokalu kwoty odpowiadającej kosztom montażu nowego podzielnika. Rozliczenie w przypadku gdy uszkodzenie będzie zgodne z rozdz.II pkt 4.1 będzie przeprowadzone zgodnie z zasadami jak w rozdz. III pkt 2.2.2.

III. Zasady rozliczania kosztów c.o.

I. Ogólne zasady rozliczania kosztów c.o.

1.1. Rozliczenie kosztów c.o. wykonane zostanie przez firmę rozliczającą na podstawie poniesionych kosztów dostawy ciepła do poszczególnych budynków zgodnie z rozdz. I pkt 6 z uwzględnieniem:

1.1.1. Zużycia energii cieplnej (GJ) w budynku (według odczytów liczników ciepła zamontowanych w poszczególnych

rozdzielniach c.o.) oraz innych opłat za ciepło zgodnie z umową o dostawę ciepła.

1.1.2. Zaliczek wpłaconych na cele c.o. przez właścicieli lokali w okresie rozliczeniowym.

1.1.3. Wyników odczytów podzielników kosztów c.o.

1.2. Podział kosztów c.o.

1.2.1. Koszty c.o. poniesione w budynku dzielą się na dwie grupy:

- koszty stałe w wysokości 50% kosztu dostawy ciepła odniesione do liczby mieszkań, W ich skład wchodzi ogrzewanie klatek schodowych, łazienek, pralni, pomieszczeń wspólnego użytkowania, moc zamówiona przesył ciepła,
- koszty zmienne w wysokości 50% kosztu dostawy ciepła odniesione do wskazań podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach,

1.3. Koszty stałe.

1.3.1. Zsumowana zostaje łączna powierzchnia użytkowa opomiarowanych lokali w budynku.

1.3.2. Całkowity koszt stały ogrzewania (50 kosztów dostawy) zostaje podzielony przez ustaloną jak w poprzednim punkcie powierzchnię użytkową lokali w celu otrzymania kosztu stałego ogrzewania za 1m². Koszt stały lokalu stanowi iloczyn kosztu stałego dla 1m² i powierzchni lokalu.

1.4. Koszty zmienne.

1.4.1. Rozliczane są w oparciu o wskazania podzielników kosztów w poszczególnych lokalach i są związane z ilością zużytego przez dany lokal ciepła.

1.4.2. Dla każdego lokalu wartość odczytu ze skali zostaje przeliczona przez współczynnik korekcyjny grzejnika (uwzględniający wielkość grzejnika, typ, moc cieplną) oraz współczynnik korekcyjny uwzględniający położenie lokalu. Powstałe w ten sposób tzw. jednostki zużycia są wartościami porównywalnymi.

1.4.3. Wszystkie wartości zużycia obliczane jak w pkt. 1.4.2. zostają zsumowane.

1.4.4. Całkowity koszt zmienny opłaty c.o. przypadający na budynek zostaje podzielony przez sumę tzw. jednostek zużycia wszystkich lokali w budynku. W wyniku powyższego uzyskujemy cenę jednej jednostki zużycia wg podzielników kosztów.

1.4.5. Koszt zmienny dla danego lokalu zostaje ustalony jako iloczyn ceny tzw. jednostki zużycia i ilości jednostek zużycia danego lokalu.

1.5. Koszt całkowity c.o. lokalu stanowi sumę kosztu stałego - pkt. 1.3. i zmiennego - pkt. 1.4.

1.6. Rozliczenie kosztów ogrzewania z właścicielami lokali.

1.6.1. W okresie rozliczeniowym (od 1.06. do 31.05.) właściciele/lokatorzy lokali wnoszą opłaty w postaci zaliczki miesięcznej na c.o.

1.6.2. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego porównana zostanie łączna suma zaliczek wniesionych przez właściciela lokalu z kosztem ustalonym wg pkt. 1.5. Na tej podstawie zostaje wyliczona nadpłata lub niedopłata.

1.6.3. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę zaliczek wniesionych, właściciel lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w terminie do 30 grudnia każdego roku. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat Zarządca uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

1.6.4. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia, będą rachowane na poczet przyszłych miesięcznych zaliczek na c.o.

1.6.3. Sposób rozliczenia nadpłaty z właścicielem/lokatozem lokalu zostanie dokonany w terminie nie dłuższym niż do końca maja każdego roku.

2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów c.o.

2.1. Lokale opomiarowane rozliczane są na podstawie wskazań podzielników kosztów na grzejnikach - koszty zmienne (rozdz. III pkt 1.4.) oraz powierzchni lokali w budynku - koszty stałe (rozdz. III pkt 1.3.) i zgodnie z zasadami podanymi w rozdz. III pkt 1.5. i 1.6.

2.2. Lokale nieopomiarowane.

2.2.1. Za lokale nieopomiarowane uważa się lokale:

- w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody właściciela lokalu na montaż, nieobecność właściciela/najemcy lokalu w mieszkaniu w czasie montażu głównych i uzupełniających),
- w których zdemontowano grzejniki bez zgody Zarządu ,
- w których odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego,
- w których nie dokonano odczytu ze względu na brak zgody właściciela lokalu na odczyt, nieobecność właściciela/najemcy lokalu podczas przeprowadzania odczytów (podczas terminów głównych i dodatkowych).

2.2.2. Mieszkania nieopomiarowane rozliczane będą wg maksymalnego zużycia energii cieplnej w budynku przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej w okresie rozliczeniowym .

2.3. Uszkodzenie podzielników kosztów.

2.3.1. W przypadku stwierdzenia przez pracownika firmy rozliczającej podczas prowadzenia odczytów uszkodzenia choćby jednego z podzielników kosztów jak w rozdz. II pkt 4.1., lokal będzie traktowany jako nieopomiarowany i rozliczany wg rozdz. III pkt 2.2.2.

2.3.2 W przypadku zgłoszenia przez właściciela/najemcę lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów jak w rozdz. II pkt 4.2. w trakcie trwania okresu rozliczeniowego rozliczanie będzie następujące:

- od dnia poprzedniego montażu podzielnika do dnia wymiany jako nieopomiarowany, traktując wniesione zaliczki jako średnią powiększoną o 50% , zaś w okresie od dnia zamontowania nowego podzielnika do dnia odczytu rozliczanie następuje wg wskazań podzielników kosztów.

2.4. Zmiana lokatora lub właściciela w lokalu.

2.4.1. Zbывający i nabywający lokal zostaną obciążeni kosztami c.o. proporcjonalnie, chyba, że złożą zgodne oświadczenia o innym rozliczeniu kosztów c.o.

2.5. Rozliczenie w przypadku gdy nie wszystkie lokale są opomiarowane.

2.5.1. Koszty c.o. za dany sezon dla lokali nieopomiarowanych zostaną zsumowane.

2.5.2 Koszty c.o. za dany sezon dla lokali opomiarowanych określone zostaną jako różnica pomiędzy kosztami ogrzewania dla całego budynku, a kosztami c.o. dla lokali nieopomiarowanych. Powstała różnica będzie rozliczana jak w rozdz. III pkt 1.6.

2.5.3 Mieszkania nie udostępnione do odczytu w wyznaczonych terminach zostaną rozliczone z maksymalnego zużycia w rozliczanym węźle.

IV. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.

1. W przypadku, gdy właściciel/najemca lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządu przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników), właściciel lokalu zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą 50% wartości jego opłat zaliczkowych poniesionych w tym okresie rozliczeniowym. Termin wniesienia opłaty w ciągu 30 dni od daty przedstawienia rozliczenia przez Zarząd.

2. W przypadku dokonywania uzgodnionych z Zarządem zmian w instalacji c.o. (np. zamiana lub likwidacja grzejników) zostaną dokonane stosowne między odczyty i przemontowane podzielniki przez firmę rozliczeniową, a koszty pokryje właściciel tego lokalu.

3. W lokalach gdzie właściciel/najemca lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządu zdemontował grzejnik, podzielnik, ciepłomierz lub naruszył plombę mieszkanie traktuje się jako nieopomiarowane i rozliczane wg rozdz. III pkt 2.2.2.

4. W lokalach, gdzie koszty c.o. za ostatni sezon rozliczeniowy przekroczyły sumę wpłat na c.o. i w których

właściciele zalegają z opłatami eksploatacyjnymi za użytkowanie lokalu powyżej sześciu miesięcy, Zarząd MZUK ma prawo dokonać kryzowania grzejników aby temperatura w lokalu nie była wyższa niż 20°C.

V. Ustalenia końcowe.

1. W przypadku wniesienia reklamacji przez właściciela lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia, będzie ona rozpatrywana przez Zarząd przy udziale przedstawiciela firmy MINOL sp. z o.o.
2. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Zarządcy w terminie 7 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Zarząd udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy dokonującej rozliczeń w terminie 6 tygodni, w związku z tym przedłuża się termin rozliczenia do czasu rozpatrzenia reklamacji.
3. Właściciele lokali nie korzystający z instalacji c.o., posiadający indywidualne ogrzewanie w lokalu, pokrywają koszty stałe ogrzewania wyliczone w następujący sposób:
 - 3.1. Koszty stałe w wysokości określonej w rozdz. III pkt 1.3. zostaną przeliczone na powierzchnię całkowitą budynku dając koszt jednostkowy ogrzewania 1 m².
 - 3.2. Koszty stałe dla mieszkania jw. obliczone są jako iloczyn jego powierzchni użytkowej i kosztu jednostkowego określonego w pkt 3.1.
4. Koszty stałe pomniejszają koszt całkowity ogrzewania lokali opomiarowanych w budynku.
5. W przypadku wniesienia reklamacji przez właściciela lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia, będzie ona rozpatrywana przez Zarząd MZUK przy udziale przedstawiciela firmy MINOL sp. z o.o.

Regulamin niniejszy został przyjęty przez Zarząd Miejskiego Zakładu Usług Komunalnych w Uniejowie będącego Zarządcą dla komunalnych zasobów mieszkaniowych Gminy Uniejów w dniu 10 maja 2007r.

Prezes Zarządu
/-/ Tomasz Kałużny