

**Regulamin**  
**rozliczania kosztów zakupu i wytwarzania ciepła dla budynków administrowanych**  
**lub zarządzanych przez Zakład Usług Mieszkaniowych sp. z o.o. w Kwidzynie**

**I. PODSTAWY PRAWNE**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne /Dz. U. nr 153/03 poz. 1504 z późn. zmianami/.
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /Dz. U. nr 80/00 poz. 903 z późn. zmianami/.
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. nr 71 poz. 733 z późn. zmianami/.
4. Umowa zawarta w imieniu wspólnoty mieszkaniowej przez zarządcę budynku wielokalowego z dostawcą ciepła lub dostawcą paliwa i energii elektrycznej (dotyczy kotłowni lokalnych).
5. Umowa o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólnoty mieszkaniowej.

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§1**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych przez ZUM sp. z o.o. w Kwidzynie, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej.
2. Decyzję o uruchomieniu lub przerwaniu dostarczania ciepła na potrzeby ogrzewania budynku podejmuje zarząd wspólnoty mieszkaniowej.

**§ 2**

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
  - a) użytkownik lokalu – właściciel lub najemca lokalu albo osoba władająca lokalem.
  - b) okres rozliczeniowy – okres kolejnych dwunastu miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
  - c) podzielnik kosztów c.o. – podzielnik wyparkowy lub elektroniczny zawieszony na grzejniku w lokalu lub ciepłomierz zainstalowany na przyłączy instalacji c.o. do instalacji grzewczej lokalu.
  - d) podzielnik kosztów c.w.u. – wodomierz zainstalowany w punkcie poboru ciepłej wody lub wodomierz zainstalowany na przyłączy instalacji c.c.w.u. do instalacji c.w.u. lokalu.
  - e) koszty c.o. – koszty zakupu ciepła na ogrzewanie lokali lub koszty eksploatacji kotłowni służącej do jego wytworzenia w okresie rozliczeniowym.
  - f) koszty c.w.u. – koszty zakupu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej lub koszty eksploatacji kotłowni służącej do jego wytworzenia w okresie rozliczeniowym.

g) koszty rozliczenia – opłaty związane z obsługą i odczytem podzielników oraz sporządzaniem rozliczeń kosztów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody dla użytkowników lokali.

### § 3

1. Koszty zaopatrzenia w ciepło są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla każdego budynku (lub jego segmentu) i obejmują wydatki poniesione przez wspólnotę mieszkaniową z tytułu zakupu ciepła lub paliwa i innych mediów niezbędnych dla produkcji ciepła w kotłowni wspólnoty.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na opłaty stałe i opłaty zmienne z uwzględnieniem sposobu opomiarowania (miejsca zainstalowania układów pomiarowo – rozliczeniowych).

### § 4

1. Koszty związane z organizacją dostarczania i zakupu ciepła, w tym opłaty stałe (za moc zamówioną) stanowią koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Właściciele lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów o których mowa w ust. 1 proporcjonalnie do ich udziałów.

## **III. ZASADY DOKONYWANIA ROZLICZEŃ**

### § 5

1. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na ogrzewanie z użytkownikami lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów dokonywane są poprzez system rozliczania kosztów ogrzewania.
2. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na ogrzewanie z użytkownikami lokali w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania dokonywane są w oparciu o powierzchnię lokali.
3. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej z użytkownikami lokali wyposażonych w podzielniki kosztów (wodomierze c.w.u.) dokonywane są w oparciu o odczyty tych urządzeń.
4. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej z użytkownikami lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów (wodomierze c.w.u.) dokonywane są przy pomocy liczby osób zamieszkałych stale w lokalu i ryczałtów zużycia wody ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

### § 6

1. Rozliczenia, o których mowa w § 5 ust. 1 realizowane są z podziałem na:
  - a) koszty zakupu ciepła na ogrzewanie wspólnych części budynku (koszty wspólne),
  - b) koszty zakupu ciepła na ogrzewanie lokali (koszty indywidualne).
2. Podziału kosztów zakupu ciepła na ogrzewanie na koszty wspólne i koszty indywidualne dokonuje wspólnota mieszkaniowa poprzez przyjęcie stosownej uchwały.
3. Koszty wymienione w ust. 1 pkt. „a” rozliczane są z zastosowaniem powierzchni lokali.

4. Koszty wymienione w ust. 1 pkt. „b” rozliczane są na podstawie odczytów podzielników kosztów c.o..

### § 7

1. Lokale w budynkach wymienionych w § 5 ust. 1, w których nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania są lokalami nieopomiarowanymi.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla użytkowników lokali wymienionych w ust. 1 odbywa się jako iloczyn średniej ceny ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku (obliczonej jako iloraz kosztów zakupu ciepła ustalonych zgodnie z § 3 i powierzchni danego budynku lub segmentu) oraz powierzchni lokalu z zastosowaniem mnożnika **1,5**.

### § 8

1. Lokale, w których podzielniki kosztów ogrzewania nie funkcjonują rozliczane są jak lokale nieopomiarowane.
2. Przez lokale, w których podzielniki nie funkcjonują należy rozumieć następujące przypadki:
  - a) lokale, w których podzielniki nie zostały odczytane przez okres dłuższy niż jeden okres rozliczeniowy (dotyczy wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania),
  - b) lokale, w których w żadnym z dwóch planowanych terminów, podanych do wiadomości użytkowników lokali, nie dokonano odczytów,
  - c) lokale lub ich części (pomieszczenia), w których stwierdzono nieumyślne uszkodzenie plomby podzielnika lub zniszczenie podzielników – rozliczenie jak dla lokalu nieopomiarowanego stosuje się tylko do pomieszczeń, w których stwierdzono uszkodzenie,
  - d) lokale lub ich części (pomieszczenia), w których stwierdzono działanie użytkownika zmierzające do zafałszowania odczytu (np. zerwanie plomby podzielnika, rozbicie ampułki, ingerencję w algorytm, zmianę miejsca zamocowania podzielnika).
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla użytkownika lokalu, w którym nie funkcjonują podzielniki z pominięciem mnożnika określonego w § 7 ust. 2 może być wykonane na podstawie decyzji zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

### § 9

1. Rozliczenia kosztów ogrzewania na poszczególne lokale w budynkach wymienionych w § 5 ust. 1 wykonywane są przez specjalistyczną firmę będącą właścicielem systemu rozliczania kosztów ogrzewania przy pomocy podzielników na podstawie umowy.
2. Firma rozliczająca wykonuje rozliczenia w oparciu o dokonane odczyty podzielników kosztów c.o. oraz dostarczone przez zarządcę dane dotyczące :
  - kosztów ogrzewania za okres rozliczeniowy,
  - ilości ciepła zużytego na ogrzewanie budynku,
  - wysokości zaliczek przypisanych do lokali,
  - wysokości wpłat dokonanych przez użytkowników lokali,
  - proporcji podziału kosztów (na koszty wspólne i indywidualne),
  - zmian użytkowników lokali.

3. Rozliczenia kosztów ogrzewania w budynkach nie wyposażonych w podzielniki wykonywane są przez zarządcę.

## **§ 10**

1. Koszty zakupu lub wytworzenia ciepła na przygotowanie ciepłej wody ustala zarządca w/g faktur dostawców ciepła lub paliwa i energii elektrycznej zużytej w kotłowni lokalnej wspólnoty.
2. Koszty przygotowania ciepłej wody zawierają:
  - a - opłaty stałe (koszty wspólne)
  - b - opłaty za ciepło zakupione lub wytworzone (koszty indywidualne).
3. Rozliczenie kosztów ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej z użytkownikami lokali wyposażonych w podzielniki kosztów (wodomierze c.w.u.) oraz z użytkownikami lokali nieopomiarowanych realizowane jest następująco:
  - koszty określone w ust. 2 pkt. „a” rozlicza się zgodnie z zapisem § 4 ust. 2.
  - koszty określone w ust. 2 pkt. „b” rozlicza się w oparciu o wskazania wodomierzy c.w.u. lub ryczałty zużycia wody ustalone zgodnie z zapisem § 5 ust. 4.
4. Rozliczenie kosztów stałych dotyczy wszystkich właścicieli lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody w tym lokali, które zgodnie z projektem budynku wyposażone zostały w instalację c.c.w.u. Rezygnacja z użytkowania instalacji lub zaniechanie poboru c.w.u. nie zwalnia właściciela z obowiązku udziału w kosztach wspólnych.

## **IV. ZASADY WYKONYWANIA ODCZYTÓW PODZIELNIKÓW**

### **§ 11**

1. Odczyty podzielników kosztów wykonywane są w terminach (podstawowym i ewentualnie dodatkowym) ustalonych przez zarządcę.
2. Na wniosek właściciela lokalu, któremu żaden z w/w terminów nie odpowiada, dopuszcza się trzeci indywidualny termin odczytu (nie później jednak niż w ciągu 7 dni od dnia dodatkowego odczytu).
3. Termin odczytu podstawowego podawany jest każdorazowo do wiadomości właścicieli lokali z co najmniej 3 - dniowym wyprzedzeniem, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicy ogłoszeń.
4. Odczyt podzielników odczytywanych organoleptycznie (wzrokowo) wykonywany jest w obecności użytkownika lokalu lub upoważnionego przez niego pełnoletniego przedstawiciela przez pracowników zarządcy.
5. Pracownik wykonujący odczyt (obsługę) podzielników sporządza z odczytu protokół, który podpisują osoby wymienione w ust. 4. Kopię protokołu odczytu pozostawia użytkownikowi lokalu.
6. Podzielniki posiadające możliwość odczytu radiowego odczytywane są (bez wchodzenia do lokalu) przy pomocy urządzenia odczytowego. Właściciel (użytkownik) lokalu dokonuje kontroli prawidłowości odczytu poprzez porównanie odczytu podzielnika uwidocznionego na rozliczeniu kosztów i wartości wskazań wyświetlanych z pamięci podzielnika.

## **V. DODATKOWE ZASADY ROZLICZEŃ**

### **§ 12**

1. Rozliczenie indywidualne kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali winno zostać wykonane przed upływem 3-ch miesięcy od dnia zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownicy lokali rozliczanych przy pomocy podzielników mogą reklamować rozliczenie w terminie 14 dni od dnia jego odebrania. Pismo w tej sprawie należy skierować do zarządcy, który ma obowiązek niezwłocznie przekazać je do rozpatrzenia firmie rozliczającej, lub załatwić reklamację we własnym zakresie.
3. Użytkownicy lokali w budynkach nie wyposażonych w podzielniki mogą reklamować rozliczenie kosztów zakupu ciepła w terminie 14 dni od dnia jego odebrania, pisemnie u zarządcy.
4. Wyjaśnienia wątpliwości lub korektę rozliczenia kosztów ogrzewania firma rozliczająca lub zarządca dokona w ciągu 30 dni od daty wpływu reklamacji.
5. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytu podzielników kosztów w terminach ustalonych przez zarządcę bez względu na przyczynę powoduje, brak podstaw do reklamacji rozliczenia.

### **§ 13**

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ciepła wystąpi nadpłata, zostanie ona zaliczona na poczet bieżących opłat miesięcznych za używanie lokalu.
2. W przypadku właścicieli zadłużonych nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na spłatę zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
3. Jeżeli kwota wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje kosztów zakupionego ciepła, użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić niedopłatę wynikającą z rozliczenia w najbliższym terminie wnoszenia opłat za używanie lokalu.

### **§ 14**

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego należy wykonać odczyt dodatkowy.
2. Rozliczenie międzyokresowe kosztów ciepła zostanie wykonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie odczytu dodatkowego o ile jeden z użytkowników lokalu (opuszczający lub przejmujący) zgłosi podzielniki do odczytu w terminie 7-u dni od dnia zmiany użytkownika.
3. W przypadku braku odczytu dodatkowego rozliczenie kosztów zakupu ciepła zostanie wykonane zgodnie z § 9 ust. 1 i 2 a koszty zostaną podzielone pomiędzy użytkowników lokalu proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu.
4. Koszty rozliczenia w przypadku zmiany użytkownika lokalu obciążają każdego użytkownika odrębnie.
5. Użytkownik lokalu nieodczytanego lub nieopomiarowanego ponosi koszty rozliczenia ciepła w wysokości jak za lokal odczytany.

## **VI. ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA C.O. i C.W.U.**

### **§ 15**

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na koszty zaopatrzenia w ciepło i koszty rozliczeń.
2. Zaliczka miesięczna, o której mowa w ust. 1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej prognozowanym kosztom zakupu ciepła, ustalonym przez zarządcę na podstawie zużycia ciepła przez budynek w poprzednich okresach rozliczeniowych, oraz mocy zamówionej i aktualnych taryf dostawców ciepła.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego wystąpią istotne zmiany wysokości kosztów (np. podwyżka lub obniżka cen ciepła, paliw lub energii elektrycznej) to dopuszczalna jest korekta stawek zaliczek na zakup ciepła dla budynku w formie aneksu. Decyzję w sprawie korekty podejmuje zarządca.
4. W przypadku budynków nowo przyjętych w zarządzanie, zaliczka o której mowa w ust. 2 ustalana będzie na podstawie prognozy zużycia ciepła wynikającej ze specyfiki budynku, dokumentacji technicznej lub w oparciu o dane uzyskane od dotychczasowego zarządcy.
5. Zaliczki miesięczne na koszty zakupu ciepła należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za korzystanie z lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło w innym terminie.

## **VII. TRYB OBOWIĄZYWANIA i WPROWADZANIA REGULAMINU**

### **§ 16**

1. Regulamin został opracowany w/g stanu prawnego na dzień 31.10.1998r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.1999r. po zapoznaniu z jego treścią wspólnot mieszkaniowych na najbliższych zebraniach rocznych.
3. W przypadku zmiany przepisów prawa treść regulaminu będzie aktualizowana.
4. Aktualna treść regulaminu jest publikowana na stronie internetowej zarządcy - [www.zum.net.pl](http://www.zum.net.pl)