

REGULAMIN KORZYSTANIA Z CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z 10.04.1997 Prawo energetyczne (Dz.U. z 1997 r nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami)
2. Rozporządzenie Ministra infrastruktury z 12.04.2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002r nr 75 poz. 690)

II. Regulamin określający zasady korzystania z centralnego ogrzewania

§1

Zasady korzystania z centralnego ogrzewania:

1. Każdy odbiorca ciepła z instalacji centralnego ogrzewania budynku jest użytkownikiem systemu, który obsługuje równocześnie wielu odbiorców.

2. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania jak: rury stanowiące piony i gałęzki doprowadzające czynnik grzewczy do grzejnika, zawory termostacyjne, grzejniki, itp. stanowią część wspólną nieruchomości bez względu na rodzaj prawa do lokalu nawet w przypadku, kiedy właściciel dokonał wymiany i modernizacji we własnym zakresie i na własny koszt (za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej).

3. Dopuszcza się zmiany w instalacji centralnego ogrzewania, takie jak zmiana typów grzejników posiadających taką samą moc cieplną, zmniejszenie ilości żeber poszczególnych grzejników tylko i wyłącznie za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej. Dopuszcza się również trwale odcięcie grzejników – bez możliwości zmniejszenia powierzchni grzewczej lokalu przyjmowanej do opłat z tytułu c.o.

4. Dopuszcza się zmianę systemu ogrzewania z miejskiego na indywidualny, tylko i wyłącznie za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej. Lokal, który będzie miał swoje indywidualne ogrzewanie będzie obciążany:

- 3m² za części wspólne tj. piwnice (wejście c.o do budynku i rozprowadzenie do poszczególnych lokali)

- 3m² jeżeli na klatce schodowej są działające grzejniki

- 3m² za każde pomieszczenie w lokalu gdzie przechodzi rura grzewcza do innego lokalu.

5. Wszelkie zmiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników mogą być dokonane tylko za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym celu:

- minimum 2 tygodnie przed planowaną wymianą grzejników należy zwrócić się do Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej w celu przedstawiania zakresu zmian wraz z podaniem danych technicznych (karty katalogowej) zastosowanych grzejników, technologii wykonania, daty wymiany i wykonawcy.

6. Samowolne pobieranie ciepła jest nielegalne. Nielegalnym poborem ciepła jest w szczególności każda samowolna ingerencja odbiorcy w instalację centralnego ogrzewania, taka jak:

- a. zabudowanie grzejników, pionów grzewczych,
- b. powiększenie lub zmniejszenie kryz regulacyjnych,
- c. zmiana nastaw wstępnych zaworów termostacyjnych,
- d. opróżnienie instalacji z wody grzewczej,
- e. uszkodzenie zaworu termostycznego,
- f. demontaż grzejnika z wyłączeniem treści zdania 2 pkt 3

7. W stosunku do odbiorców którym zostanie udowodnione nielegalne pobieranie ciepła zostaną zastosowane sankcje finansowe na podstawie faktury wystawionej przez wykonawcę wskazanego przez Administratora za doprowadzenie instalacji do stanu pierwotnego.

8. Niedozwolone jest zabudowanie pionów instalacyjnych w sposób uniemożliwiający ich okresowe sprawdzenie, wymianę lub naprawę. W przypadku konieczności wykonania prac umożliwiających dostęp w celu wykonania wymiany lub naprawy instalacji, Wspólnota Mieszkaniowa nie ponosi kosztów naprawy uszkodzeń powstałych w wyniku tych prac.

9. Wietrzenie pomieszczeń w okresie grzewczym powinno się odbywać w następującej kolejności:

- a. zamknąć zawór termostatyczny,
- b. otworzyć okno,
- c. wietrzyć krótko, ale intensywnie,
- d. zamknąć okno,
- e. odkręcić zawór termostatyczny na ustaloną wartość wg odczuwania ciepła.

10. Niedopuszczalne jest regulowanie temperatury pomieszczenia w okresie grzewczym poprzez otwieranie okien.

11. Obowiązuje zakaz:

- a. malowania zaworów termostatycznych oraz odpowietrzników,
- b. manipulowania zaworami podpionowymi,
- c. dokonywanie przez użytkownika lokalu zmian i modyfikacji z zastrzeżeniem treści zdania 2 pkt 3 oraz czasowy montaż i demontaż lub rozregulowanie instalacji C.O. jest surowo zabroniony,

12. Do obowiązków użytkownika należy:

- a. odpowietrzanie grzejników wraz z instalacją przy pomocy odpowietrzników znajdujących się w grzejnikach oraz automatycznych odpowietrzników,
- b. niezwłoczne zgłaszanie do Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej wszelkich nieprawidłowości w instalacjach grzewczych np. rdza, wycieki, wykwit, nie zamykające się lub uszkodzone zawory termostatyczne, brak izolacji zauważony w piwnicach i korytarzach piwnicznych.

13. Do obowiązków Wspólnoty Mieszkaniowej należy:

- a. zapewnienie dostawy ciepła w ilości gwarantującej utrzymanie w lokalu (przy dokonaniu pomiaru w środku pomieszczenia na wysokości 0,5 m od podłogi) minimalnej temperatury $+20^{\circ}\text{C}$.,
- b. utrzymanie urządzeń cieplnych o których mowa w pkt 2 w należyтым stanie technicznym oraz prowadzenie właściwej gospodarki remontowej,
- c. usuwanie awarii wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w czasie możliwie najkrótszym,
- d. zabezpieczenie drzwi i okien w pomieszczeniach wspólnych (klatki schodowe, korytarze piwniczne, itp.) przed wpływami atmosferycznymi oraz zabezpieczenie odpowiednich zamknięć tych otworów, a szczególnie drzwi wejściowych, przy czym użytkownicy lokali w budynku zobowiązani są do zgłaszania wszelkich usterek w tym zakresie.

14. Dostawa ciepła może być przerwana lub ograniczona w wypadku konieczności usunięcia awarii lub jej zapobieżenia. Administrator Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązana jest zawiadomić odbiorców ciepła o konieczności ograniczenia lub przerwania dostawy ciepła poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych.

15. Wspólnota Mieszkaniowa oraz Administrator nie odpowiada za przerwy w dostawie ciepła:

- a. z przyczyn spowodowanych klęskami żywiołowymi lub siłami wyższymi (takich jak np. pożar, powódź, podtopienie),

- b. z przyczyn zawinionych przez odbiorcę ciepła,
 - c. z przyczyn zawinionych przez dostawcę ciepła,
16. Odbiorca ciepła powinien niezwłocznie zgłosić zastrzeżenia odnośnie wadliwego funkcjonowania ogrzewania do Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej
17. Administrator Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązany jest do sprawdzenia reklamacji bez zbędnej zwłoki
18. Nie dopuszcza się zmiany ogrzewania centralnego ze wspólnego na indywidualne.

III. Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wielolokalowych

§2

1. W lokalach mieszkalnych opłaty zaliczkowe na poczet kosztów centralnego ogrzewania wnosi się przez cały rok. Ustala się je na podstawie dotychczasowych lub przewidywanych kosztów centralnego ogrzewania na podstawie zużycia wg ciepłomierza oraz obowiązującej taryfy na ciepło przedstawionej przez Przedsiębiorstwo Ciepłownicze z którym Wspólnota Mieszkaniowa ma zawartą umowę na dostawę ciepła. Opłata zaliczkowa ustalana jest przez zarząd wspólnoty, w oparciu o wyliczenia przygotowane przez administratora. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w przypadku zamiany taryfy dostawy ciepła i/lub w przypadku innych uwarunkowań mających wpływ na poniesione lub prognozowane koszty dostawy ciepła.

§3

Rodzaje i podział kosztów energii cieplnej

1. Koszty dostawy energii cieplnej do budynków obejmują koszty ponoszone przez Wspólnotę na podstawie faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo ciepłownicze, na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych ciepła zainstalowanych w węzłach oraz obowiązującej taryfy dla ciepła.
2. Koszty energii cieplnej dostarczonej przez przedsiębiorstwo ciepłownicze dzielimy na:
- a) Koszty stałe, które obejmują:
 - opłatę za moc zamówioną,
 - opłatę stałą za usługi przesyłowe, zależną od mocy zamówionej,
 - b) Koszty zmienne, do których należą:
 - opłata za ciepło, którego ilość ustalana jest na podstawie wskazań układu pomiarowo rozliczeniowego,
 - opłata zmienna za usługę przesyłową, zależną od ilości dostarczonego ciepła,
 - opłata za nośnik ciepła

Wyżej wymienione koszty fakturowane są przez przedsiębiorstwo ciepłownicze na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zamontowanych w węźle cieplnym oraz na podstawie mocy zamówionej określonej w umowie zawartej z Przedsiębiorstwem Ciepłowniczym.

3. Koszty napraw i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną.

§4

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

1. Podstawą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są całkowite koszty ciepła, które rozliczane są raz w roku za okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

2. Koszty ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej poszczególnych lokali. Jednostką rozliczeniową opłaty za ciepło na potrzeby poszczególnych lokali jest m² powierzchni ogrzewanej.
3. Opłaty zaliczkowe za dostawę energii cieplnej rozliczane są za okres roku kalendarzowego. Rozliczenie roczne przedstawia administrator najpóźniej 7 dni przed rocznym zebraniem ogółu właścicieli.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania powinno zostać wykonane i dostarczone właścicielom w ciągu 7 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
5. Właściciel lokalu otrzymuje rozliczenie zawierające m.in.:
 - wysokość kosztów centralnego ogrzewania przypadających na jego lokal,
 - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty bądź niedopłaty,
6. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania rozliczana jest następująco:
 - a) Nadpłata zaliczana zostaje na poczet bieżących opłat za lokal, a w przypadku osób zalegających z opłatami na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej za lokal, którego dotyczy rozliczenie – na poczet zadłużenia. Na pisemny wniosek właściciela nadpłata zostanie zwrócona na rachunek właściciela w terminie 14 dni od dostarczonego pisemnie wniosku, po potrąceniu ewentualnych zobowiązań, które właściciel posiada wobec Wspólnoty Mieszkaniowej. Właścicielowi nie przysługuje prawo występowania z roszczeniem o odsetki z tytułu nadpłaty.
 - b) Niedopłata zostaje zaliczona na poczet opłat bieżących i winna być uregulowana w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
7. Właściciel lokalu może odwołać się pisemnie do Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej od dokonanego rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Odwołanie powinno zawierać pisemne uzasadnienie. Odwołanie zostanie rozpatrzone w terminie 6 tygodni od daty jego wniesienia. Uznane reklamacje będą rozliczone w następnym okresie rozliczeniowym. Wniesienie odwołania nie zwalnia właściciela od obowiązku płatności należności w ustalonym terminie.