

REGULAMIN

ROZLICZANIA DOSTAWY MEDIÓW DO LOKALI
WE WSPÓLNOCIE MIESZKANIOWEJ

ul.

ROZDZIAŁ I. WPROWADZENIE

1. Niniejszy regulamin dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej.
2. Niniejszy regulamin określa zasady ustalania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii cieplnej dla budynku Wspólnoty Mieszkaniowej na cele ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz rozliczania tych kosztów z właścicielem lokalu.
3. Regulamin określa zasady wnoszenia przez Właściciela lokalu opłat z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz ciepła do lokalu oraz ich rozliczenia tj. zaliczek na poczet dostarczonej zimnej wody do lokalu i odprowadzenia ścieków oraz stawek opłaty stałej i zaliczek na poczet dostarczonego do lokalu ciepła.

ROZDZIAŁ II. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. 2020 r. poz. 2028 z póź. zm.).
2. Uchwała Rady Miasta Lublin Nr. 976/XXXI/2021 z 9 września 2021 r. w sprawie regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków obowiązującego na terenie Gminy Lublin (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr. 3851 z 2021 r. z póź. zm.).
3. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U. Nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami).
4. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868).
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 15 czerwca 2002 r.).
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74).
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048).
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r., poz. 2068).
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.).
11. PNEN 834 1999 r. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki.

ROZDZIAŁ III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Poprzez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **Zarządca** - zarządca /administrator lub zarząd wspólnoty mieszkaniowej.
2. **Właściciel** - (odbiorca końcowy) to osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, posiadająca tytuł prawny do użytkowanego lokalu.
3. **Okres rozliczeniowy** - okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.

- 4. Osoba zamieszkała w lokalu** - w sytuacji gdy podstawą rozliczeń jest ilość osób, za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się:
- a) w lokalu mieszkalnym - osobę faktycznie przebywającą w lokalu zgodnie z oświadczeniem właściciela lokalu,
 - b) w lokalu użytkowym - osobę zatrudnioną - pracującą w lokalu zgodnie z oświadczeniem właściciela lokalu.
- 5. Powierzchnia ogrzewana centralnie** - powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, lecz wchodząca w skład lokalu i ogrzewana pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np.: łazienka, przedpokój, WC itp.), w tym również powierzchnie wspólne czasowo przyłączone do lokalu (np.: część korytarza) użytkowane na podstawie umowy najmu. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, logii, tarasów, korytarzy, piwnic przynależnych do lokali. Instalacje pionowe łazienkowe oraz grzejniki klatek schodowych, korytarzy, pralni, suszarni itp., pomieszczeń wspólnego użytku ujmowane są w bilansie cieplnym budynku.
- 6. Lokal opomiarowany** - to taki lokal w którym zainstalowano i odczytano wodomierz, ciepłomierz lub podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach.
- 7. Lokal nie opomiarowany** - to taki lokal, w którym nie zainstalowano wyżej wymienionych urządzeń lub mimo ich zainstalowania nie dokonano w ustalonym terminie odczytów. Za lokal nieopomiarowany i rozliczany według zasad opisanych w regulaminie uważa się taki, w którym użytkownik lokalu nie dopuścił do zainstalowania podzielników kosztów ogrzewania ciepłomierzy lub wodomierzy indywidualnych, nie dopuścił do ich odczytania lub stwierdzono manipulowanie przy urządzeniach mających na celu sfałszowanie wskazań (uszkodzenie, zerwanie plomb itp.).
- 8. Energia cieplna** - to energia w wodzie gorącej, parze lub w innych nośnikach potrzebnej do ogrzania lokalu i/lub do podgrzania ciepłej wody użytkowej.
- 9. Układ pomiarowo - rozliczeniowy** - to dopuszczony do stosowania zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła. Koszty ciepła rozliczane według układu pomiarowo - rozliczeniowego są to koszty zużycia.
- 10. Właściciel lokalu** jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym temperatury w lokalu nie niższej niż 16°C. Dla zachowania prawidłowego działania systemów grzewczych, jak również, aby nie nastąpiła degradacja budynków i mieszkań (np. przez zawilgocenie, pleśnie, które mogą mieć ujemne skutki dla zdrowia mieszkańców) zobowiązuje się właścicieli lokali do należytej wentylacji pomieszczeń.
- 11. Koszty zakupu zimnej wody użytkowej do lokalu oraz odprowadzenia ścieków** - to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży zimnej wody użytkowej i odprowadzenia ścieków jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy na podstawie faktur wystawianych w określonych okresach przez dostawcę.
- 12. Koszty zakupu ciepła** - to wysokość opłat określonych w umowie sprzedaży ciepła jaką wnosi odbiorca na rzecz sprzedawcy (przedsiębiorstwa dostarczającego energię cieplną) na podstawie faktur wystawianych w określonych okresach przez dostawcę. Koszty te dzielą się na koszty stałe i zmienne. W przypadku budynków zasilanych z obcych źródeł ciepła do kosztów stałych i zmiennych zalicza się:

koszty stałe:

- a) miesięczną ratę za zamówioną moc cieplną,
- b) miesięczną ratę za usługi przesyłowe,
- c) opłatę za nośnik ciepła,
- d) miesięczną ratę opłaty abonamentowej,

koszty zmienne:

- e) opłatę za dostarczone ciepło,
- f) opłatę zmienną za usługi przesyłowe.

13. Właściciel lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów do swych lokali, w wysokości odpowiadającej kosztom średniorocznym i ustalonej przez zarządcę nieruchomości na podstawie analizy (rozliczenia) kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym, powiększone o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
14. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. Zmiana ta może nastąpić w przypadku zmian cenowych zaistniałych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów, bądź może być następstwem przekroczenia kosztów zaplanowanych przez Zarządcę nieruchomości.
15. Właściciel lokalu zobowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wspólnoty Mieszkaniowej comiesięczne zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów.
16. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do obiektów Wspólnoty podejmuje Zarząd Wspólnoty lub Administrator w porozumieniu z Zarządem.
17. Nowe wysokości opłat (cen jednostkowych) zaliczkowych za dostawę mediów do nieruchomości wprowadzane będą przez Zarządcę/Administradora na podstawie cen dostawców mediów.
18. Zaliczki o których mowa w Rozdziale I na poczet przyszłych kosztów należy wносить równocześnie z opłatami z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną tj. do 10 – go każdego miesiąca.
19. Rozliczenie kosztów świadczeń po okresie rozliczeniowym Zarządca/Administrator dostarczy każdemu Właścicielowi dokumenty rozliczeniowe na co najmniej 7 dni przed rocznym zebraniem Wspólnoty Mieszkaniowej.
20. Rozliczenie powinno być czytelne w zakresie poszczególnych kosztów i odzwierciedlać pozycje opłat stałych i zmiennych, ujętych w niniejszym Regulaminie oraz zgodne z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
21. Nadpłata zaliczana będzie na poczet przyszłych opłat za lokal lub na wniosek Właściciela lokalu zwracana w przeciągu 30 dni od dnia zatwierdzenia przez Wspólnotę rozliczenia.
22. Niedopłatę Właściciel uiszcza w najbliższym terminie wraz z opłatami za lokal, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

ROZDZIAŁ IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY USTALANIA STAWEK OPŁAT, ZALICZEK I ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

1. Regulamin dotyczy właścicieli lokali wyposażonych w instalację wodno – kanalizacyjną.
2. Rzeczywiste koszty obciążające budynek w stosunku do poszczególnych Właścicieli rozliczane będą raz w roku.
3. Wodomierze spełniają funkcje podzielników kosztów.
4. Zużycie wody zimnej obliczone dla danego lokalu zawiera ilość wody wykazanej na wodomierzach wody zimnej lub wody zimnej i ciepłej (w przypadku gdy budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej zasilanej z miejskiej sieci ciepłowniczej) i/lub ustalonego ryczałtu zużycia wody zimnej i ciepłej w lokalach nieopomiarowanych.
5. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla lokali nie wyposażonych w indywidualne wodomierze (rozliczenie ryczałtowe) rozlicza się wg średniej normy zużycia wody ustalonej dla budynku.
6. Średnią normę zużycia wody i odprowadzenia ścieków dla lokali ustala się wg wzoru:

$$N=(K-I-G-W)/O$$

gdzie:

N – średnia norma zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach bez wodomierzy (m^3)

K – ilość dostarczonej wody do nieruchomości w oparciu o odczyt wodomierza głównego (wodomierzy) (m^3)

I – suma zużyć wody wykazana na wodomierzach indywidualnych w budynku (nieruchomości)

G – ilość zużytej wody na cele związane z obsługą nieruchomości wspólnej

W – ilość zużytej wody przez wykonawców zewnętrznych

O – ilość osób zamieszkałych w budynku w lokalach bez indywidualnych wodomierzy w okresie dla którego ustalana jest średnia norma zużycia

7. W przypadku gdy średnia norma zużycia zimnej wody w lokalach nie opomiarowanych osiągnie wartość wyższą niż m^3 /osobę, wówczas przyjmuje się w lokalach nie opomiarowanych miesięczne zużycie zimnej wody w ilości m^3 /osobę tak jakby wskazywałby wodomierz indywidualny i następnie dokonuje się rozliczenia kosztów dostawy wody zimnej jak dla systemu pełnego opomiarowania.
8. Średnia norma zużycia wody zimnej dla lokali lub/i ścieków nieposiadających wodomierzy otrzymana będzie na każdy następny okres rozliczeniowy wysokości średniorocznej, a następnie zbadana przez zarządcę. W uzasadnionych przypadkach potwierdzonych analizą dopuszcza się możliwość zmiany wysokości normy ryczałtowej w ciągu danego okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w systemie mieszanym (budynek z lokalami częściowo opomiarowanymi i częściowo nie opomiarowanymi) ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego (budynekowego) i rozlicza na wszystkie lokale tego budynku (nieruchomości).
10. Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu nieopomiarowanego (ryczałt) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = N \times O1 \times C$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

N – średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru w pkt 6. (m^3)

O1 – ilość osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m^3

11. Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu, którego opomiarowanie nastąpiło w trakcie roku rozliczeniowego (częściowo wg ryczałtu i częściowo wg wskazań wodomierza) w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$Kw = (N \times O1 \times C) + (Z \times C)$$

gdzie:

Kw – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

N – średnia norma zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczona wg wzoru określonego w pkt 6. (m^3)

O1 – ilość osób zamieszkałych w lokalu w okresie rozliczeniowym do chwili rozpoczęcia rozliczania na podstawie odczytów wodomierza

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków za 1 m^3 (zł/ m^3)

Z – zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza od chwili rozpoczęcia rozliczania wg wskazań wodomierza do końca okresu rozliczeniowego

12. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków w budynku (nieruchomości) w pełni opomiarowanym ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego

(budynkowego) rozlicza się na wszystkie wodomierze zamontowane w budynku (nieruchomości).

13. Różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych rozlicza się proporcjonalnie do zużyć wykazanych na poszczególnych wodomierzach lokalowych według następującego wzoru:

$$R = \frac{Z_i \times (Z_g - Z_{is})}{Z_{is}}$$

gdzie:

R – różnica pomiędzy wodomierzem głównym (budynkowym), a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych (lokalowych) rozliczana proporcjonalnie do zużyć (m³),

Z_i – zużycie zimnej wody wykazane na wodomierzu indywidualnym (lokalowym) (m³),

Z_g – zużycie zimnej wody wykazane na wodomierzu głównym (budynkowym) (m³),

Z_{is} – suma zużyć zimnej wody wykazana na wodomierzach indywidualnych (lokalowych) (m³).

14. Koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu opomiarowanego w całym okresie rozliczeniowym oblicza się wg wzoru:

$$K_w = (Z + R) \times C$$

gdzie:

K_w – koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków obliczony dla lokalu w okresie rozliczeniowym (zł)

Z – zużycie zimnej wody ustalone wg wskazań wodomierza w całym okresie rozliczeniowym.

R – różnica zużycia wody obliczona wg wzoru określonego w pkt 12

C – cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków z 1 m³ (zł/m³)

ROZDZIAŁ V. SZCZEGÓŁOWE ZASADY USTALANIA STAWEK OPŁAT, ZALICZEK I ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszt stały zakupu ciepła dla budynku (nieruchomości) zdefiniowany w rozdz. III. pkt 12 a), b), c), d) przenoszony jest na dany lokal według kryterium powierzchniowego na podstawie faktur wystawianych odbiorcy przez dostawcę energii cieplnej.
2. Kalkulacja stawki opłaty stałej tworzona jest w jednakowej wysokości w stosunku do m² powierzchni użytkowej budynku (nieruchomości) miesięcznie dla wszystkich lokali wchodzących w skład budynku (nieruchomości) i na okresy obowiązywania taryfy przedsiębiorstwa dostarczającego energię ciepłą dla danej grupy odbiorców.
3. Stawka opłaty stałej wykazywana jest w rozliczeniu indywidualnym w osobnej pozycji.
4. Koszt zmienny zakupu ciepła dla budynku (nieruchomości) zdefiniowany w rozdz. III. pkt 12 e), f) regulaminu rejestrowany jest w oparciu o faktury wystawiane na podstawie odczytów liczników ciepła przez dostawcę energii cieplnej za okresy, w których dostarczane było ciepło na cele ogrzewania i podgrzania zimnej wody użytkowej.
W celu ustalenia kosztów opłaty zmiennej w stosunku do budynków (nieruchomości) dla których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej w przypadku braku możliwości ustalenia ich faktycznej ilości wyrażonej Gj lub MWh, udział kosztów energii ustala się w następujących proporcjach stosowanych odpowiednio:

- a) 60-80% ogólnego kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku (nieruchomości) dla ustalenia kosztów za ogrzanie budynku (nieruchomości),
- b) 20-40% kosztu energii cieplnej dostarczonej do budynku (nieruchomości) dla ustalenia kosztów podgrzania ciepłej wody po uprzednim przeprowadzeniu analizy kosztów zużytej energii (zmiennej) w okresie letnim (zamknięty okres grzewczy).
5. Koszt zmienny ogrzewania i opłaty stałe dla budynku (nieruchomości) przypadające na lokale nieopomiarowane przenosi się na te lokale w stosunku do powierzchni lokalu nieopomiarowanego według następujących zasad:
- a) w budynkach z lokalami, w których nie zainstalowano indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów c.o lub nastąpiła rezygnacja z wyżej wymienionych urządzeń, całość kosztów ogrzewania budynku (stałe i zmienne) rozlicza się proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
- b) dla lokali, w których użytkownik nie dopuścił do zainstalowania podzielników kosztów ogrzewania albo ciepłomierzy lub uniemożliwił ich odczyt, koszty zużycia ciepła tego lokalu ustala się w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów zużycia w $zł/m^2$ budynku i powierzchni tego lokalu,
- c) jeżeli stwierdzono manipulowanie przy ciepłomierzach lub podzielnikach kosztów ogrzewania mających na celu zafałszowanie wskazań (uszkodzenie, zerwanie plomby itp.) – koszty zużycia ciepła tego lokalu ustala się w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów zużycia w $zł/m^2$ budynku i powierzchni tego lokalu a ponadto lokal ten obciąża się kosztami zniszczenia podzielnika kosztów, ciepłomierza lub podzielników,
- d) w przypadku wymiany podzielnika lub ciepłomierza w trakcie okresu rozliczeniowego, odczyt nowego podzielnika lub ciepłomierza zwiększa się proporcjonalnie do okresu ogrzewania bez tego urządzenia. Nie wlicza się okresu między zakończeniem sezonu grzewczego i początkiem nowego,
- e) w przypadku wymiany wszystkich podzielników w budynku w czasie sezonu grzewczego, mieszkania w tym budynku w kwartale, w którym miała miejsce wymiana podzielników traktuje się jako nieopomiarowane,
- f) W przypadku braku prawidłowego uruchomienia podzielników w mieszkaniu po wymianie, koszt zużycia ciepła dla takiego lokalu określa się w następujący sposób:
- dla lokali, w których koszt zużycia w $zł/m^2/rok$ obliczony za trzy poprzednie lata był większy niż średni koszt zużycia w budynku w $zł/m^2/rok$, przyjmuje się średni koszt zużycia w budynku za dany rok w $zł/m^2/rok$ odniesiony do powierzchni danego lokalu.
- dla lokali, w których koszt zużycia ciepła w $zł/m^2/rok$ obliczony za trzy poprzednie lata był pomiędzy minimalnym kosztem zmiennym wyliczonym zgodnie z § 7ust. 2. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r, (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273) i średnim kosztem zużycia w budynku w $zł/m^2/rok$, przyjmuje się rzeczywisty wskaźnik wyliczony dla tego lokalu za trzy poprzednie lata przemnożony przez średni koszt zużycia w budynku za dany rok w $zł/m^2/rok$ i odniesiony do powierzchni danego lokalu.
- dla lokali, w których koszt zużycia ciepła obliczony za trzy poprzednie lata w $zł/m^2/rok$ był poniżej minimalnego kosztu zmiennego wyliczonego zgodnie z § 7ust. 2. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r, (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273) w $zł/m^2/rok$, koszt zużycia przyjmuje się w wielkości minimalnego kosztu zużycia w budynku za dany rok w $zł/m^2/rok$ odniesionego do powierzchni danego lokalu.
6. Koszt zużycia ciepła budynku (nieruchomości) określony w pkt 4. przypadający na lokale opomiarowane przenosi się na te lokale w stosunku do wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na wszystkich grzejnikach w danym lokalu. Praktycznie koszt zmienny przypadający na lokal określa się przy pomocy ceny jednej jednostki zużycia jaką wyliczono dla budynku (nieruchomości) określonej w Roz, III pkt 12. Koszt zużycia ciepła budynku (nieruchomości) przenosi się na lokale proporcjonalnie do

wskazań podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy. Wskazania te korygowane są z uwzględnieniem mocy grzewczej poszczególnych grzejników (w przypadku podzielników) oraz współczynnika usytuowania lokalu.

- a) Koszt zużycia ciepła danego lokalu nie może być mniejszy niż minimalny koszt zmienny wyliczony zgodnie z § 7 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r, (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
 - b) Koszt zużycia ciepła danego lokalu nie może być większy niż maksymalny koszt zmienny wyliczony zgodnie z § 7 ust. 2. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r, (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
7. O terminie dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy i wodomierzy cwu użytkownicy lokali będą powiadamiani przez odpowiednie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynkach z kilkudniowym wyprzedzeniem.
Ustala się dwa planowane terminy odczytów, przy czym termin drugiego ustala się na dwa tygodnie po pierwszym.
W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w wyznaczonych w powyższy sposób terminach jest on zobowiązany we własnym zakresie ustalić z Firmą dokonującą rozliczeń indywidualny termin dokonania odczytów. Termin ten nie może być dłuższy niż dwa tygodnie po drugim planowanym odczycie.
Jeżeli w wyznaczonym terminie podzielniki kosztów ogrzewania, ciepłomierze i wodomierze cwu nie zostaną w lokalu odczytane z przyczyn niezależnych od odczytującego lokal ten zostanie rozliczony jako nieopomiarowany według zasad określonych w Rozdz. V pkt 5.a) regulaminu (lub niniejszego rozdziału).
8. Właściciel lokalu ma prawo do uzyskania w trakcie okresu rozliczeniowego dodatkowych informacji zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2022 r.
9. Właściciel lokalu opomiarowanego ma obowiązek udostępnić wodomierze do odczytu lub podać do Zarządcy lub Administratora stan wodomierzy indywidualnych mieszkaniowych w trybie i terminie ustalonym dla rozliczeń zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
Wykazane w tym trybie wskazania wodomierzy do wody ciepłej są podstawą wyliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej w lokalu:
- a) W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępni wodomierzy do odczytu i nie poda stanu wodomierzy rozliczenie ilości wody i kosztu podgrzania odbędzie się w oparciu o zużycie w poprzednim okresie,
 - b) W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu nie zgłosił faktu uszkodzenia wodomierza lub stwierdzenia manipulowania przy wodomierzach mających na celu zafałszowanie wskazań (np. naruszenie plomby, uszkodzenie obudowy mechanizmu zliczającego) lokal zostanie rozliczony za cały okres rozliczeniowy wg ryczału jak dla lokali nieopomiarowanych, a ponadto zostanie obciążony kosztami wymiany plomb lub naprawy (wymiany) wodomierza.
10. Koszt dostawy energii cieplnej zużytej do podgrzania wody nie obejmuje ceny zimnej wody dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
11. Rozliczenie kosztów podgrzania wody podlega jednorazowemu uregulowaniu wraz z wynikiem rozliczenia kosztów wody i odprowadzenia ścieków.

ROZDZIAŁ VI. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA PRZY ZMIANIE UŻYTKOWNIKA LOKALU

1. W przypadku zmiany Właściciela lokalu obie strony zobowiązane są do złożenia pisemnego oświadczenia dotyczącego sposobu rozdziału kosztów zużycia ciepła w lokalu za dany okres rozliczeniowy.

2. Jeżeli strony nie złożą oświadczenia, o którym mowa w rozdz. VI pkt 1, to kosztami zużycia rozliczenia ciepła w lokalu obciążony zostanie Właściciel lokalu zajmujący ten lokal w dacie przejścia.

ROZDZIAŁ VII. REKLAMACJE

1. Wszelkie reklamacje do rozliczenia kosztów ogrzewania przyjmowane są w formie pisemnej w ciągu jednego miesiąca od daty doręczenia rozliczenia.
Odpowiedź na reklamację właściciel lokalu otrzyma w ciągu miesiąca od daty wpływu do Zarządcy lub Administratora.
- a) w przypadku potwierdzenia zastrzeżeń Właściciela lokalu dokonana zostanie korekta rozliczenia, a koszty tej operacji poniesie firma dokonująca rozliczeń,
- b) w przypadku niepotwierdzenia zarzutów kosztami obciążony zostanie właściciel lokalu.
2. Jeżeli w okresach rozliczeniowych wystąpią zakłócenia w dostawie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody – Właścicielowi lokalu przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło, określone w umowie i uzyskane od Dostawcy, odnoszone proporcjonalnie do zużycia w budynkach i lokalach, których dotyczą.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr.....podjętą na zebraniu właścicieli lokali w dniu.....2023r. i wchodzi z życie z dniem podjęcia i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (okresie rozliczeniowym) 2023/2024 i przyszłych.

SEKRETARZ ZEBRANIA

PRZEWODNICZĄCY ZEBRANIA :

.....

.....