

Regulamin C.O. Wspólnota Mieszkaniowa B. Brechta 12

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania z użytkowników lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej B. Brechta 12 w Warszawie

§ 1

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504 z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2006 r. Nr 193, poz. 1423).
6. Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 1/2012 z dnia 27.02.2012 r. w sprawie: określenia części wspólnej w nieruchomości.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2016 r.

§ 3

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

- **Użytkownika** - Właściciela, Najemcę lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
- **Administradora** – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej B. Brechta 12
- **Dostawcę** – Veolia Energia Warszawa S.A.
- **okres rozliczeniowy** - okres kolejnych 12 miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku, obejmujący rozliczenie centralnego ogrzewania,
- **c.o.** - centralne ogrzewanie,

§ 4

Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują koszty ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową w związku z opłatami wnoszonymi zewnętrznym dostawcom ciepła w okresie rozliczeniowym. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty poniesione za dostarczone ciepło do budynku w okresie rozliczeniowym, wynikające z otrzymanych faktur od Dostawcy.

Regulamin C.O. Wspólnota Mieszkaniowa B. Brechta 12

§ 5

Za powierzchnię lokali ogrzewaną centralnie, uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokali, w tym powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokali (przedpokój, w.c. łazienka itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

§ 6

1. Właściciel lokalu korzystający z c.o. zobowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła.
2. Zaliczkę miesięczną, o której mowa w ust. 1 ustala Administrator na podstawie analizy kosztów zużycia energii cieplnej w ubiegłych latach i przewidywanego wzrostu cen tej energii w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej zajmowanych lokali.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła a decyzję o tej korekcie podejmuje Administrator.
4. Zaliczki miesięczne należy wносить w terminach ustalonych dla innych opłat wnoszonych przez właścicieli lokali.

§ 7

1. Roczne koszty ogrzewania rozliczane są pomiędzy Użytkownikami proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali.
2. Koszt ogrzewania powierzchni wspólnych zalicza się do całkowitych kosztów za dostarczone ciepło.

§ 8

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła powinno nastąpić przed upływem trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Administratora od dokonanego rozliczenia w ciągu **30** dni od daty jego otrzymania. Odwołanie winno zawierać uzasadnienie.
3. Odwołanie zostanie rozpatrzone w terminie 3 tygodni od daty jego wniesienia.
4. Wniesienie odwołania nie zwalnia właściciela lokalu od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach.

§ 9

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów energii nastąpi nadpłata, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona na poczet zaległych lub bieżących opłat miesięcznych na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Na wniosek właściciela dopuszcza się zwrot przelewem na konto wskazane przez właściciela.
2. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikającej z rozliczenia (niedopłata), właściciel lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę z wpłatą należności na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.

Regulamin C.O. Wspólnota Mieszkaniowa B. Brechta 12

§ 10

W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia kosztów dokonują między sobą poprzedni i nowy właściciel lokalu, bez udziału Administratora. Skutki rozliczenia całego okresu rozliczeniowego Administrator rozlicza z nowym właścicielem lokalu.

§ 11

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkownika w instalację c.o. bez zgody Administratora, a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub powiększanie zestawów oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
 - b) demontaż grzejników lub ich likwidacja,
 - c) spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
 - d) demontaż lub wymiana zaworów termostatycznych przy grzejnikach,
 - e) samodzielna naprawa uszkodzeń instalacji w mieszkaniu
2. Koszty awarii wszystkich elementów c.o. (w tym: grzejników, zaworów) pokrywane są ze środków Wspólnoty Mieszkaniowej z wyjątkiem uszkodzeń i awarii spowodowanych niewłaściwym użytkowaniem, takim przypadku koszty napraw pokrywa użytkownik (właściciel/najemca mieszkania).

§ 12

1. Prace remontowe instalacji centralnego ogrzewania przeprowadzane są ze środków Wspólnoty zgromadzonych na Funduszu Remontowym lub z innych środków, po podjęciu odpowiedniej uchwały przez członków wspólnoty.
2. Właściciel mieszkania zgodnie z Ustawą o własności lokali rozdz. 3 Art. 13.2 jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w terminie uzgodnionym z Administratorem lub Wykonawcą w celu przeprowadzenia prac remontowych.
3. W przypadku nie udostępnienia lokalu w uzgodnionym terminie, właściciel zostanie poinformowany pisemnie (doręczenie pisma zgodnie z Uchwałą Nr 10/2013 z dnia 9.03. 2013 r. w sprawie: sposobu dostarczania korespondencji do właścicieli.) o ostatecznym terminie wykonania prac. Jeżeli i w tym terminie nie udostępni lokalu, będzie ponosił koszty związane z opóźnieniem prac remontowych. Wysokość tych kosztów ustala wykonawca remontu i będą one podawane przy terminarzu prowadzonych prac.
4. Obowiązkiem wykonawcy remontu jest doprowadzenie lokalu do poprzedniego stanu. Szczegółowe zapisy w tej sprawie zostaną zawarte w umowie pomiędzy Wykonawcą a Wspólnotą Mieszkaniową.

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nr 6/2016 i wszedł w życie z dniem przyjęcia uchwały tj. 31.03.2016