

Załącznik do
„Zasad ponoszenia i rozliczania
kosztów obciążających najemców lokali”

Regulamin rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów ogrzewania dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych

I. Postanowienia wstępne

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej z tytułu opomiarowania i ogrzewania budynków.
2. Regulamin ma zastosowanie do kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych objętych opomiarowaniem instalacji c.o. pomiędzy użytkownikami tych lokali, przez których rozumie się właścicieli i najemców, a Przedsiębiorstwem Usługowym Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Nowym Tomyszu.
3. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
 - a) przez opomiarowanie rozumie się montaż urządzeń służących do rozliczeń kosztów ogrzewania,
 - b) przez rok rozliczeniowy i płatności, rozumie się okres 12-miesięczny licząc od 1 października do 30 września następnego roku,
 - c) przez pojęcie lokalu rozumie się zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy,
 - d) powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie jest to powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o., oraz powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejnika c.o. wchodzących w skład lokalu i ogrzewana pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, wc, itp.)

II. Postanowienia szczegółowe

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się na podstawie podzielników ciepła zamontowanych na grzejnikach centralnego ogrzewania.
2. Rozliczanie kosztów energii jest wykonywane przez firmę specjalistyczną, z którą Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. zawarł stosowną umowę.
3. Koszt dostawy energii do lokalu obejmuje:
 - koszt zakupu i przesyłu energii,
 - koszt wymiany ampułek i rozliczenia.
4. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla lokalu:
 - a) całkowita ilość zużytego przez budynek lub grupę budynków wyprodukowanego ciepła z danej kotłowni,

b) koszt zużycia ciepła powiększony o opłatę stałą dzielony jest na poszczególnych użytkowników w proporcji:

- koszty stałe 40% proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu obejmujące koszty przesyłu ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkownika oraz ciepło wydzielone przez rury doprowadzające ciepło do grzejnika.

- koszty zmiennej 60% pozostałych kosztów, podzielonych proporcjonalnie do indywidualnego zużycia energii cieplnej wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych położenia mieszkania.

5. W rozliczeniu zużycia ciepła przez poszczególne lokale stosuje się współczynniki redukcyjne niekorzystnego położenia mieszkania opracowane i zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „Instal” w Warszawie.

6. Odczyt i wymiana ampułek dokonywana będzie raz w roku w miesiącu wrześniu.

7. O terminie odczytu urządzeń pomiarowo - rozliczeniowych użytkownicy będą powiadomieni z 5-cio dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.

8. Jeżeli odczyt nie dojdzie do skutku z winy użytkownika, przysługuje mu jeden dodatkowy odczyt bezpłatny.

9. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń, dokonywania odczytów podzielników kosztu ogrzewania oraz konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń lub ich kontroli. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi się wylegitymować dokumentem upoważniającym do prowadzenia w/w czynności wydanym przez firmę rozliczającą lub Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. osoba powyższa nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.

10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń regulacyjno-pomiarowych przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia ich uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w Przedsiębiorstwie Usługowym Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. W przypadku uszkodzeń urządzeń regulacyjno-pomiarowych i im towarzyszących, wszelkie koszty związane z jego usunięciem ponosi użytkownik.

11. W przypadku zmiany lokalu (sprzedaż, zamiana, zmiana najemcy) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, na wniosek zainteresowanych stron, można dokonać podziału kosztów ogrzewania w oparciu o tzw. „między odczyt” dokonywany przez firmę rozliczeniową na dodatkowy koszt przejmującego lokal. W razie braku wniosku pełne koszty przypadające na ten lokal w danym okresie rozliczeniowym ponosi nowy użytkownik (właściciel lub najemca).

12. Na poczet należności za dostarczoną energię ciepłą mieszkańcy zobowiązani są dokonywać wpłat zaliczek w okresach miesięcznych przez cały rok.

13. Wysokość tej zaliczki ustala się na podstawie zajmowanej powierzchni pomnożonej przez stawkę za 1m² powierzchni obliczoną przez Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. wg kalkulowanych kosztów dostawy ciepła dla danego budynku wynikających z cen i stawek taryf w przyszłym okresie rozliczeniowym.

14. Rozliczenie zużycia energii cieplnej dokonywane będzie nie później niż do 30 grudnia roku rozliczeniowego.

a) w przypadku wystąpienia niedopłaty do wniesionych przedpłat użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na wniosek w uzasadnionych przypadkach Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. może rozłożyć spłatę na stosowne miesięczne raty,

b) w przypadku wystąpienia nadpłaty zostanie ona rozliczona użytkownikowi zgodnie z regulacją § 9 „Zasad ponoszenia i rozliczania kosztów obciążających najemców lokali”,

c) wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń.

15. Warunki objęcia budynku lub grupy budynków kompleksowym opomiarowaniem:

a) w celu zapewnienia prawidłowości rozliczenia kosztów energii cieplnej dla danej nieruchomości przyjmuje się, że niezbędna ilość mieszkań opomiarowanych wynosi nie mniej niż 80%,

b) w przypadku rezygnacji powyżej 20% z rozliczeń indywidualnych wszyscy użytkownicy zasilani z danego węzła będą rozliczeni według pełnych kosztów w przeliczeniu na m² lokalu.

16. Rozliczenie kosztów ogrzewania mieszkania w przypadku:

a) demontażu lub uszkodzenia urządzeń regulacyjno-pomiarowych Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. dokona rozliczenia całego mieszkania za dany okres rozliczeniowy, stosując opłatę ryczałtową obowiązującą w Przedsiębiorstwie Usługowym Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.,

b) stwierdzenia śladów manipulacji przy przyrządach pomiarowych (podzielnik, plomba)

- osoba odczytująca winna odstąpić od odczytów dokonując stosownego zapisu na kwicie odczytowym i zawiadamiając jednocześnie Przedsiębiorstwo Usługowe Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. o powyższym fakcie; mieszkanie zostanie wówczas rozliczone przy zastosowaniu opłaty ryczałtowej za 1m², ustalonej w wysokości najwyższego kosztu ogrzewania 1m² powierzchni opomiarowanej w danym budynku.

c) braku technicznych możliwości opomiarowania grzejników w łazienkach i kuchniach

- pomieszczenia te będą rozliczane według średniego zużycia ciepła w mieszkaniu.

17. Dla użytkowników lokali, tych, którzy nie wyrażają zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego opisywanego w niniejszym regulaminie stosuje się

ryczałtowy system rozliczeń w oparciu o opłatę ryczałtową, o której mowa w pkt. 16b Regulaminu.

a) umowy na indywidualne rozliczenie energii można rozwiązać, składając rezygnację w formie pisemnej najpóźniej do dnia 30 sierpnia danego roku ze skutkiem następnego okresu rozliczeniowego,

b) użytkownik lokalu, który nie dopełnił formalności związanych z wypowiedzeniem umowy (dokonywał przedpłaty według prognozy zużycia) i uniemożliwił dokonanie odczytu oraz rozliczenia mieszkania, zobowiązany jest uiścić różnicę kosztów pomiędzy wniesionymi przedpłatami, a opłatą ryczałtową obowiązującą w Przedsiębiorstwie Usługowym Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.. Naliczona różnica musi być wpłacona jednorazowo w pełnej kwocie w terminie 14 dni licząc od daty wezwania do zapłaty.

18. Wymiana uszkodzonych podzielników kosztów może być dokonywana wyłącznie w okresie do 30 grudnia. Po tym terminie nie będą uwzględniane w rozliczeniu zgłoszenia dotyczące uszkodzeń ampułek, a pomieszczenia z uszkodzonymi ampułkami zostaną rozliczone wg punktu 16a Regulaminu.

19. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego w terminie do 15 września. W przypadku konieczności spuszczenia wody z instalacji c.o. w sezonie grzewczym (nie dot. awarii) kosztami ponownego uzupełnienia zładu uzdatnioną wodą, obciążony będzie użytkownik dokonujący samowolnie przeróbek instalacji poza uzgodnionym terminem.

III. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy Regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem, a Przedsiębiorstwem Usługowym Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.

2. W przypadku nieruchomości, które nie są objęte systemem rozliczania kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań podzielników kosztów, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania będzie przeprowadzane na podstawie pełnych kosztów energii cieplnej dla danej nieruchomości, w przeliczeniu na metry kwadratowe.

3. Użytkownik zobowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom Przedsiębiorstwa Usługowego Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. oraz firmy rozliczającej celem dokonania kontroli urządzeń. W przypadku uniemożliwienia wejścia do mieszkania, naliczenie opłaty za zużytą energię ciepłą, w danym sezonie grzewczym, nastąpi według jak w pkt. II 16b niniejszego Regulaminu.

