

REGULAMIN

indywidualnego rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez "Zakład Usług Komunalnych " Sp. z o.o. w Mosinie

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne wraz z aktami wykonawczymi,
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Umowy zawarte przez „Zakład Usług Komunalnych” sp. z o.o. w Mosinie z podmiotem/podmiotami rozliczającymi należności za centralne ogrzewanie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. ZUK– „Zakład Usług Komunalnych” sp. z o.o. w Mosinie
2. Użytkownik lokalu – najemca lokalu, właściciel lokalu lub osoba zajmująca lokal na podstawie innego tytułu lub bez tytułu prawnego.
3. Okres rozliczeniowy - obejmuje 12 miesięcy kalendarzowych:
 - od 01.01 do 31.12 dla budynków, w których rozliczeń dokonuje ZUK;
 - okres rozliczeniowy może być inny, jeśli rozliczeń dokonuje podmiot zewnętrzny, z którym ZUK zawarł umowę.Początek okresu rozliczeniowego następuje w kolejnym dniu po zakończeniu okresu poprzedniego.
4. Podzielnik kosztów c.o. – urządzenie służące do „podziału” kosztów ciepła zużytego przez mieszkańców budynku wielolokalowego czyli do określenia udziału pojedynczego lokalu w kosztach zużycia ciepła zużytego do ogrzania całego budynku. Podzielnik jest własnością użytkownika lokalu.
5. Dostawca ciepła – podmiot, z którym ZUK zawarł umowę na dostawę ciepła oraz ZUK jeżeli dostarcza ciepło z kotłowni własnej.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach administrowanych, bądź zarządzanych przez „Zakład Usług Komunalnych” sp. z o.o. w Mosinie, wyposażonych w instalacje:
 - centralnego ogrzewania (c.o.),
 - centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).

2. Decyzje o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Prezes „Zakładu Usług Komunalnych” sp. z o.o. w Mosinie.

3. Ciepło dostarczane do budynku służy wyłącznie do:

- ogrzewania za pomocą instalacji centralnego ogrzewania,
- przygotowania centralnego ciepłej wody.

§ 3

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła winno nastąpić przed upływem trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

2. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być wniesiona na piśmie i będzie rozpatrzona przez ZUK w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania, bądź przez podmiot rozliczający, z którego usług ZUK korzysta. W ostatnim przypadku, ZUK niezwłocznie przekaże reklamację podmiotowi rozliczającemu.

3. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uregulowania należności z tytułu dostarczonego ciepła oraz ciepłej wody użytkowej w ustalonych terminach.

§ 4

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:

- powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,
- powierzchnię użytkową lokalu użytkowego
- ciągi komunikacyjne i inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.

§ 5

Do rozliczania składników kosztów, które uzależnione są od liczby osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym, za osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym uważa się:

- a) osobę zameldowaną na pobyt stały,
- b) osobę zameldowaną na pobyt czasowy,
- c) osobę przebywającą faktycznie, przez okres ponad jednego miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez administratora lokalu.

§ 6

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów rozliczenia ciepła w wysokości określonej w umowie zawartej przez ZUK z firmą rozliczającą.

2. Koszty dostawy ciepła z kotłowni własnej obejmują wydatki ponoszone przez ZUK na zakup opału i koszty eksploatacji kotłowni.

§ 7

1. ZUK jako administrator bądź zarządca odpowiada za :
 - a) wykonanie dokumentacji technicznej dotyczącej wewnętrznej instalacji c.o. wraz z jej opomiarowaniem,
 - b) wykonanie robót modernizacyjnych instalacji c.o..
2. Użytkownik lokalu ponosi:
 - a) koszty zakupu i montażu grzejnikowego zaworu termostatycznego do lokalu tj. głowicy termostatycznej i zaworu grzejnikowego
 - b) koszty rozliczenia i wymiany podzielników;
 - c) koszty wymiany zaworu termostatycznego.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 8

Koszty dostawy ciepła są rozliczane:

1. Na podstawie wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych oraz faktur za zakup opału.
2. W budynkach opomiarowanych koszty dostawy i zużycia ciepła do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej rozliczane są przez podmioty, z którymi ZUK zawarł stosowne umowy lub przez ZUK we własnym zakresie.
3. W budynkach nieopomiarowanych koszty dostawy i zużycia ciepła do celów c.o. i c.w.u. rozlicza ZUK we własnym zakresie.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła jest:
 - dla lokali opomiarowanych:
 - a) w przypadku kosztów stałych ciepła - m²,
 - b) w przypadku kosztów zmiennych ciepła – gigadżul,
 - c) jednostka rozliczeniowa, wynikająca z odczytu podzielnika,
 - dla lokali nieopomiarowanych m² powierzchni użytkowej.
5. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła na cele ciepłej wody użytkowej jest:
 - a) w przypadku braku wodomierza/y liczba osób zamieszkałych i przypadająca na osobę wielkość zużycia wody,
 - b) jeżeli lokal wyposażony jest w wodomierz/e – na podstawie wskazań w m³.

§ 9

1. Rozliczenie ciepła w budynku zasilanym z kotłowni własnej lub z własnego węzła odbywa się w oparciu o koszty jakie poniesione zostały przez ZUK.
2. Koszty jakie ponosi ZUK to koszt zakupu opału i eksploatacji kotłowni.
3. Koszt napraw i wymiany urządzeń w kotłowni nie jest brany pod uwagę przy rozliczeniu ciepła.

IV. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA DO LOKALI

§ 10

1. Użytkownik lokalu korzystający bezpośrednio z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła i rozliczeń.
2. Zaliczka miesięczna, o której mowa w ust. 1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom, określonym przez ZUK na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie.
3. W przypadku budynków nowo nabytych lub oddanych do użytku, zaliczka określana będzie w oparciu o dane uzyskane od dotychczasowego administratora, zarządcy budynku bądź na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła wynikającego z dokumentacji technicznej lub na podstawie średniorocznego zużycia w budynkach podobnych.
4. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem przejścia lokalu.
6. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem opróżnienia lokalu i przekazania do ZUK.

V. ZASADY INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA W BUDYNKACH OPOMIAROWANYCH

§ 11

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
2. Nadpłatę, w przypadku użytkowników zadłużonych wobec ZUK, zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
3. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie wskazanym w dokumencie rozliczeniowym. Jeśli niedopłata jest znaczna, na wniosek użytkownika lokalu, ZUK może rozłożyć jej płatność na raty.
4. Od nieuregulowanych w terminie należności ZUK ma prawo pobierać odsetki ustawowe, z zastrzeżeniem ust. 3 powyżej.

§ 12

Indywidualne rozliczenia kosztów dostawy i zużycia ciepła do celów grzewczych i ciepłej wody rozliczane są dla każdego budynku oddzielnie.

§ 13

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie dotychczasowego użytkownika nastąpi w oparciu o odczyt podzielników w dniu przekazania lokalu do ZUK. W sytuacji nie zgłoszenia lokalu do dokonania odczytu (dotyczy w szczególności właścicieli lokali-osób fizycznych), w rozliczeniu będzie brany pod uwagę czas zamieszkania i panujące w tym okresie temperatury.
2. Do czasu zajęcia lokalu przez nowego użytkownika koszt ogrzewania ponosi Gmina Mosina ("Porozumienie o zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Mosina zawarte w dniu 2 czerwca 2008 r." § 3 ust.1 pkt 10).

VI. ZASADY INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ W BUDYNKACH OPOMIAROWANYCH

§ 14

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w wodomierze zobowiązany jest ponosić opłaty za ciepłą wodę użytkową według wskazań wodomierza, w oparciu o kalkulacje kosztów zużycia ciepła na cele ogrzania wody.
2. Rozliczanie zużycia wody ciepłej w lokalach nie wyposażonych w wodomierze odbywa się w oparciu o kalkulacje kosztów ogrzania jednego metra sześciennego. Ilość ciepłej wody zużytej w budynku, po odliczeniu wody zużytej w lokalach wyposażonych w wodomierze, dzielona jest przez ilość osób zamieszkałych w budynku;. Uzyskana w ten sposób wielkość zużycia na osobę mnoży się przez koszt ogrzania m³.

VII. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W BUDYNKACH NIEOPOMIAROWANYCH

§ 15

1. W celu rozliczenia kosztów ciepła na cele c.o. i c.w.u. w budynkach nieopomiarowanych sporządza się zestawienie, dla każdego budynku, wniesionych przez użytkowników mieszkań zaliczek na pokrycie kosztów i zestawienie faktycznie poniesionych kosztów. Od sumy kosztów odejmuje się ryczałtowo naliczone zaliczki za ciepłą wodę użytkową. Porównanie zaliczek na c.o. (przedpłat) i różnicy kosztów za okres rozliczeniowy daje wynik, tj. nadpłatę lub niedopłatę.
2. W przypadku rozliczenia kosztów ciepła na cele c.o. powstała różnica podzielona przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych daje wskaźnik wyrażony w złotych na m², którym wylicza się nadpłatę lub niedopłatę dla poszczególnych mieszkań.
3. Do tak wyliczonych nadpłat i niedopłat mają zastosowanie uregulowania zawarte w § 11.

VIII. USTALENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić ZUK o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, wodomierza itp. pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
2. Wszelkie usterki wynikające z funkcjonowanie instalacji grzewczej użytkownik winien niezwłocznie zgłaszać do dostawcy ciepła .

§ 17

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalacje c.o. lub c.w.u. bez zgody ZUK, a w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b) demontaż grzejników lub likwidacja;
 - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - e) uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej, - jest rażącym naruszeniem obowiązków użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez ZUK. W przeciwnym razie ZUK zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. lub c.w.u. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.

§ 18

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 1 maja 2010 r.

§ 19

W kwestiach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy powołane w pkt. I Podstawa prawna oraz odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.