

Regulamin rozliczenia kosztów ciepła w budynku przy ul. Orzeszkowej 54 w Zgorzelcu stanowiącym własność Zgorzeleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółki z o.o.

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jedn. Dz.U. z 2021, poz. 716 z późn.zm.).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020, poz. 611 z późn.zm.).
3. Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta pomiędzy najemcą i Spółką.

II. Postanowienia wstępne:

1. Regulamin ma zastosowanie do rozliczenia kosztów ogrzewania w budynkach zasilanych w ciepło z sieci miejskiej (bez własnej kotłowni)
2. Określenie pojęć użytych w regulaminie:
 - a. Przez urządzenie pomiarowe rozumie się ciepłomierze, liczniki, podzielniki (wszelkie urządzenia stosowane do pomiaru ciepła zamontowane przez właściciela nieruchomości),
 - b. Przez pomiar indywidualny rozumie się ilość pobranego ciepła w lokalu,
 - c. Przez pomiar główny rozumie się ilość pobranego ciepła z ciepłowni (licznik główny),
 - d. Poprzez średnie zużycie rozumie się średnią ilość pobranego ciepła wyliczoną na podstawie odczytów z poprzednich okresów,
 - e. Poprzez użytkownika lokalu rozumie się najemcę z którym podpisano umowę najmu, jak również osoby które lokal faktycznie zamieszkują, bez względu na ważność umowy (osoby zamieszkujące lokal bezumownie i współlokatorzy nie zgłoszeni do zamieszkania).

III. Postanowienia szczegółowe:

1. Obowiązki właściciela nieruchomości:
 - a. Właściciel nieruchomości, bądź osoba przez niego upoważniona dokonuje odczytów urządzeń pomiarowych w terminach określonych w punkcie 3,
 - b. Właściciel nieruchomości, bądź osoba przez niego upoważniona kontroluje prawidłowość montażu plomb zabezpieczających,
 - c. Właściciel lokalu dokonuje na własny koszt montaż, wymianę, naprawę, czy legalizację urządzeń pomiarowych, chyba, że konieczność taka powstała w wyniku nieuzasadnionej ingerencji użytkownika lokalu,
 - d. Właściciel nieruchomości, bądź osoba przez niego upoważniona dokonuje rozliczeń wg zasad opisanych w części IV, których podstawą są odczyty urządzeń pomiarowych.
2. Obowiązki użytkownika lokalu:
 - a. Użytkownik lokalu winien należycie dbać o urządzenia pomiarowe oraz o stan instalacji w zajmowanym lokalu, jak i poza nim,
 - b. Użytkownik lokalu winien niezwłocznie powiadomić właściciela o wszelkich uszkodzeniach urządzeń pomiarowych,
 - c. Użytkownik lokalu winien udostępnić i ułatwić odczyt stanu, a w uzasadnionych przypadkach sam dokonać odczytu i podać informację właścicielowi, bądź osobom upoważnionym,
 - d. Użytkownik lokalu winien umożliwić dostęp do urządzeń pomiarowych w celu kontroli plomb zabezpieczających przed nieuzasadnioną manipulacją,
 - e. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu montażu, wymiany, naprawy, czy legalizacji urządzeń pomiarowych,

- f. Użytkownik lokalu ponosi ewentualne koszty napraw zniszczeń, w przypadku zabudowania urządzeń pomiarowych w taki sposób, że nie jest możliwy odczyt, lub jego sprawdzenie,
 - g. Użytkownik lokalu wnosi opłaty na pokrycie kosztów ciepła zgodnie z przekazaną przez właściciela kalkulacją/zawiadomieniem o wysokości opłat i w terminach określonych zgodnie z obowiązującymi przepisami (tj. z góry do 10 dnia każdego miesiąca),
 - h. W przypadku zmiany użytkownika lokalu dotychczasowy użytkownik winien określić termin zwolnienia lokalu z minimum siedmiodniowym wyprzedzeniem,
 - i. Użytkownik opuszczający lokal winien uiścić opłatę za zużyte media do wskazań określonych w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Terminy odczytów:
- a. Odczytu urządzeń pomiarowych dokonuje się nie rzadziej niż raz w roku na dzień 31 grudnia,
 - b. Na ostatni dzień okresu rozliczeniowego – okresy rozliczeniowe mogą być ustalane indywidualnie w zależności od potrzeb danej nieruchomości. Okres rozliczeniowy nie może być krótszy niż miesiąc i dłuższy niż jeden rok,
 - c. Na dzień spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, z zastrzeżeniem, że odczyt ten stanowi jedynie podstawę rozliczenia indywidualnego z użytkownikiem lokalu.
4. Brak odczytu urządzenia pomiarowego:
- a. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego bez winy użytkownika lokalu obciąża się go na podstawie średniego zużycia z okresu porównywalnego, a gdy nie jest możliwe ustalenie średniego zużycia ze względu na brak danych porównywalnych, średnią wylicza się na podstawie zużyć innych porównywalnych użytkowników,
 - b. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego z winy użytkownika lokalu lub ewidentnej manipulacji użytkownika przy urządzeniu pomiarowym obciąża się go całością różnicy powstałej na skutek rozliczenia. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty związane z naprawą i wymianą uszkodzonego urządzenia pomiarowego,
 - c. W przypadku braku dostępu do urządzenia pomiarowego z winy użytkownika lokalu oraz braku informacji o stanie wskazania urządzenia pomiarowego od użytkownika lokalu rozlicza się go zgodnie z punktem 4a (całością różnicy rozliczenia).

IV. Zasady rozliczeń:

1. Dla budynków wyposażonych w całości w urządzenia pomiarowe zarówno indywidualne, jak i główne:
- a. Podstawą rozliczeń są dokonane odczyty urządzeń pomiarowych i poniesione rzeczywiste koszty danego okresu rozliczeniowego,
 - b. Opłatę stałą, wynikającą z faktur zakupowych, rozlicza się z użytkownikiem lokalu proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
 - c. Ilość pobranego ciepła wykazaną na urządzeniu pomiarowym rozlicza się z użytkownikiem lokalu do wysokości tego wskazania po cenie dostawcy ciepła,
 - d. Pozostałe koszty ciepła tj. koszty ciepła z pomieszczeń wspólnych, koszty gotowości do natychmiastowej dostawy ciepłej wody, koszty strat ciepła w systemie zasilania rozlicza się proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni,
 - e. W celu określenia wysokości kosztów z pkt 1d należy od sumy kosztów danego okresu rozliczeniowego wykazanych na fakturach od dostawcy odjąć koszty opłaty stałej (pkt 1b) i wartość pobranego ciepła zarejestrowanego przez urządzenia pomiarowe (pkt 1c). Powstałą różnicę rozlicza się z użytkownikiem lokalu proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

V. Postanowienia końcowe:

1. Rozliczenia dokonywane są automatycznie przy użyciu programu „System Łatwej Obsługi Nieruchomości” firmy: Mieszczanin Informatyka sp. z o.o.;
2. Przyjęte w niniejszym regulaminie rozwiązania stanowią podstawę rozliczeń ciepła zakupionego z sieci miejskiej;
3. Zmiana przyjętych zasad może nastąpić w formie pisemnej, jako aneks do niniejszego dokumentu;
4. Reklamacje użytkownika lokalu co do rozliczenia ciepła winny być wnoszone na piśmie w terminie 7 dni od dnia otrzymania rozliczenia z podaniem przyczyny kwestionowania rozliczenia i z załączeniem wszelkich dowodów potwierdzających słuszność złożenia reklamacji. Reklamacja rozpatrywana jest niezwłocznie, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty wpływu reklamacji. Właściciel informuje pisemnie użytkownika lokalu o przyjęciu bądź odrzuceniu reklamacji i ewentualnym sposobie uznania i rozliczenia reklamacji;
5. Autorem dokumentu jest Marzena Brzozowska – główna księgowa TBS-Zgorzelec sp. z o.o., która zastrzega sobie prawa autorskie. Kopiowanie, powielanie i rozpowszechnianie bez zgody autora jest zabronione;
6. Opracowanie jest wewnętrznym dokumentem Spółki.

ZGORZELECKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOLECZNEGO
Spółka z o.o.
59-900 Zgorzelec, ul. Warszawska I pok.307
Regon 230837866, NIP 615-17-47-674
tel./fax 75/64 88 330, HF KRS 0000069868

PREZES ZARZĄDU

Grzegorz Bałajewicz
Grzegorz Bałajewicz