

REGULAMIN

**Rozliczania kosztów energii cieplnej
Do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytk.
dla lokali stanowiących własność i administrowanych przez
„Partner” TBS sp. z o.o. 62-400 Słupca, ul. Berlinga 26**

Rozdział I Postanowienia ogólne
Rozdział II Zasady ustalania i rozliczania opłat miesięcznych
Rozdział III Ogólne zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła
Rozdział IV Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
Rozdział V Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej
Rozdział VI Ogólne zasady dokonywania odczytów wodomierzy oraz ciepłomierzy lokalowych
Rozdział VII Postanowienia końcowe

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody użytkowej, oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu dla użytkowników lokali.

§ 2

Określenie pojęć występujących w Regulaminie:

1. Regulamin – niniejszy regulamin rozliczania ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w budynkach „Partner” TBS spółka z o.o.,
2. Spółka – „Partner” Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. z siedzibą w Słupcy,
3. użytkownik – najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
4. okres rozliczeniowy – okres, za który jest dokonywane rozliczenie całkowitych kosztów wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzanie wody użytkowej,
5. opłata miesięczna – zaliczka na poczet pokrycia całkowitych kosztów wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzanie wody użytkowej w danym okresie rozliczeniowym,
6. powierzchnia użytkowa lokalu:
 - a) lokale mieszkalne – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania takich, jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc, wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne, jak również powierzchnia piwnic

przynależnych do lokalu, jeżeli są wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania (grzejniki), z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggii oraz antresol,
b) lokale usługowe – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne, jak również powierzchnia piwnic przynależnych do lokalu, jeżeli są wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania (grzejniki), z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggii oraz antresol,

7. powierzchnia użytkowa budynku – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach oraz pomieszczeń, znajdujących się w budynku poza lokalami, służących innym potrzebom użytkowników,
8. ciepłomierz lokalowy – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzania lokalu z instalacji centralnego ogrzewania,
9. wodomierz lokalowy – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości zużytej ciepłej lub zimnej wody w lokalu,
10. podzielnik kosztów – urządzenie służące do określenia udziału poszczególnych lokali w koszcie ogólnym wytworzenia energii cieplnej.

Rozdział II. Zasady ustalania i rozliczania opłat miesięcznych

§ 3

1. Odbiorca korzystający bezpośrednio z centralnego ogrzewania i ciepłej wody zobowiązany 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, ustalonej przez Zarząd na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.

Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen gazu ziemnego, oleju opałowego) to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd.

3. W przypadku budynków oddanych do użytku w danym sezonie grzewczym zaliczka określana będzie na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła wynikającego z dokumentacji technicznej bądź w oparciu o dane z innych zasobów mieszkaniowych „Partner” TBS sp. z o.o. Słupca.
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 postawienia lokalu przez „Partner” TBS sp. z o.o. Słupca do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
6. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem opróżnienia lokalu i oddania kluczy do „Partner” TBS sp. z o.o. Słupca

§ 4

1. Opłaty miesięczne podlegają rozliczeniu w stosunku do poniesionych całkowitych kosztów wytworzenia ciepła, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w terminie określonym w § 5 ust. 2 .
2. W przypadku stwierdzenia, w wyniku rozliczenia przypadających na dany lokal całkowitych kosztów wytworzenia ciepła oraz opłat miesięcznych, nadpłaty w stosunku do wysokości wniesionych opłat miesięcznych - nadpłata podlega

rozliczeniu z należnościami z tytułu bieżących opłat miesięcznych przypadających za najbliższe okresy płatności, z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu.

3. W przypadku stwierdzenia, w wyniku rozliczenia przypadających na dany lokal całkowitych kosztów dostawy ciepła oraz opłat miesięcznych, niedopłaty w stosunku do wysokości wniesionych opłat miesięcznych - użytkownik zobowiązany jest dokonać zapłaty należności z tytułu niedopłaty, w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia lub w innym terminie uzgodnionym z Zarządem Spółki.
4. W razie zalegania przez użytkownika z zapłatą jakichkolwiek należności wobec Spółki związanych z korzystaniem z lokalu, kwota nadpłaty zostanie zaliczona przez Spółkę na poczet zadłużenia.

Rozdział III. Ogólne zasady rozliczania kosztów wytworzenia ciepła

§ 5

1. Całkowite koszty wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej są rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków, zasilanych z jednej kotłowni.
2. Rozliczenie kosztów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, dokonywane jest raz w roku, w terminie 1 miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Okres rozliczeniowy ustala się w następujący sposób:
 - początek okresu – 1 lipca każdego roku
 - koniec okresu – 30 czerwca roku następnego

§ 6

1. Podlegające rozliczeniu na poszczególne lokale, całkowite koszty wytworzenia ciepła do budynku lub grupy budynków obejmują poniesione przez Spółkę w danym okresie rozliczeniowym koszty:
 - a) zakupu nośników energii (gazu ziemnego, oleju opałowego i innych) służących do wytwarzania energii cieplnej,
 - b) obsługi serwisowej,
 - c) obsługi systemu rozliczeniowego,
 - d) amortyzacji systemu grzewczego.
1. Całkowite koszty dostawy ciepła do budynku lub grupy budynków podlegają rozdzieleniu w celu ustalenia kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby:
 - a) centralnego ogrzewania,
 - b) podgrzania wody użytkowej.

§ 7

1. We wszystkich zasobach mieszkaniowych Spółki ustala się opłatę stałą – przesyłową.
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu liczona jest jako iloczyn ilości m² powierzchni użytkowej mieszkania i stawki określonej w PLN. Jej wysokość ustalana jest na dany sezon grzewczy i płatna jest razem z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

Rozdział IV. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 8

1. Poniesione całkowite koszty wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale przy udziale wskazań ciepłomierzy lokalowych.
2. W budynkach, w których lokale nie zostały wyposażone w ciepłomierze lokalowe, rozliczenia całkowitych kosztów wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje się przy użyciu podzielników kosztów.
3. Ilość jednostek wskazanych przez podzielnik służy do ustalania kosztów zużycia ciepła dla każdego mieszkania.
4. Koszt jednostki, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu ustalany jest w następujący sposób: suma kosztów dla poszczególnych budynków lub grupy budynków wskazanych w §6 ust. 1 dzielona jest przez ilość jednostek wskazanych we wszystkich budynkach lub grupach budynków.
5. Ustala się możliwość zamiennego rozliczania całkowitych kosztów wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania w następujących przypadkach i na następujących warunkach:
 - a) w przypadku uszkodzenia ciepłomierza lokalowego lub podzielnika kosztów - na podstawie średniego zużycia ciepła ustalonego w oparciu o wskazania z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub w proporcji powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku lub grupy budynków,
 - b) w przypadku naruszenia plomb lub dokonania ingerencji w mechanizm działania ciepłomierza lokalowego lub podzielnika kosztów- na podstawie średniego zużycia ciepła ustalonego w oparciu o wskazania z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub w proporcji powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku lub grupy budynków,
 - c) w przypadku nie dokonania odczytu wskazań ciepłomierza lokalowego lub podzielnika kosztów z przyczyn dotyczących użytkownika - na podstawie średniego zużycia ciepła ustalonego w oparciu o wskazania z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub w proporcji powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku lub grupy budynków,

Rozdział V. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

§ 9

1. Poniesione całkowite koszty wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody użytkowej rozlicza się na poszczególne lokale przy udziale wodomierzy lokalowych ciepłej wody.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza lokalowego, naruszenia plomb lub dokonania ingerencji w mechanizm działania wodomierza lokalowego lub nie dokonania odczytu jego wskazań z przyczyn dotyczących użytkownika - rozliczenia całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody użytkowej dokonuje się w odniesieniu do liczby osób zameldowanych w lokalu mieszkalnym oraz przypadającej na tę liczbę osób przeciętnej normy zużycia wody, określonej w obowiązujących przepisach prawa.

Rozdział VI. Ogólne zasady dokonywania odczytów wodomierzy, ciepłomierzy lokalowych oraz podzielników kosztów.

§ 10

1. Wskazania wodomierzy ciepłej i zimnej wody, ciepłomierzy lokalowych oraz podzielników kosztów podlegają odczytom w okresie od 15 czerwca do 15 lipca.
2. O terminie dokonania odczytów wskazań wodomierzy, ciepłomierzy lokalowych oraz podzielników kosztów użytkownicy będą powiadamiani z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie w danym budynku pisemnej informacji.

§ 11

1. Użytkownik zobowiązany jest umożliwić przedstawicielowi Spółki dokonanie odczytów wskazań ciepłomierzy, podzielników kosztów oraz wodomierzy lokalowych w ustalonym terminie oraz zapewnić dostęp do tych urządzeń w każdym przypadku dokonywania kontroli ich sprawności, naprawy, konserwacji lub wymiany.
2. W przypadku nieobecności użytkownika w lokalu w wyznaczonym terminie odczytu, zobowiązany jest on uzgodnić inny termin odczytu lub podać Spółce - osobiście, pisemnie lub telefonicznie – nie później niż w terminie 3 dni od wyznaczonego terminu odczytu, wskazania ciepłomierzy oraz wodomierzy lokalowych.

§ 12

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółki w czasie trwającego okresu rozliczeniowego dokonuje się tzw. międzyodczytu wskazań wodomierza, ciepłomierza lokalowego lub podzielnika kosztów.
2. Rozliczenie, przypadających na przekazany do dyspozycji Spółki lokal, całkowitych kosztów wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej nastąpi w terminie 60 dni od daty przekazania lokalu przy uwzględnieniu wskazań wodomierza, ciepłomierza lokalowego lub podzielnika kosztów.
3. Do rozliczenia o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu zostaną przyjęte koszty z poprzedniego okresu skorygowane o szacunkowe zmiany kosztów w bieżącym okresie rozliczeniowym.

§ 13

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia zamontowanego w lokalu wodomierza, ciepłomierza lokalowego lub podzielnika kosztów, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym Spółkę.
2. Użytkownik nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu ingerencję w ciepłomierze, podzielniki kosztów oraz wodomierze lokalowe, w szczególności w celu ich naprawy lub wymiany.

Rozdział VII. Postanowienia końcowe

§ 14

Regulamin zostaje wprowadzony do stosowania uchwałą Zarządu „Partner” TBS Sp. z o.o. z dnia 15 maja 2007 r. w sprawie wprowadzenia stosowania Regulaminu rozliczania ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w budynkach „Partner” TBS Spółka z o.o. i ma zastosowanie do rozliczenia całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowanie ciepłej wody użytkowej do budynków mieszkalnych oraz mieszkalno- usługowych, należących do Spółki, począwszy za okres rozliczeniowy obejmujący rok 2006 i 2007.

§ 15

1. Zmiana Regulaminu wymaga podjęcia uchwały przez Zarząd TBS Partner Sp. z o.o.
2. Zmiany regulaminu będą wprowadzane w życie po upływie co najmniej 1 miesiąca od dnia publikacji treści zmienionego Regulaminu.
3. Publikacja tekstu Regulaminu polega na wywieszeniu w siedzibie TBS Partner Sp. z o.o. w miejscu dostępnym dla wszystkich, np. na tablicy ogłoszeń lub na stronie internetowej www.tbspartner.pl.

/-/Jędrzej Pietrowicz

Prezes Zarządu