

**REGULAMIN NALICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU GAZU DO CELÓW GRZEWCYCH
W BUDYNKU PRZY UL. NOWOKOŚCIELNEJ 11-11C WYPOSAŻONYM W KOTŁOWNIE ORAZ
DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z NAJEMCAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
I PODGRZEWANIE WODY**

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania z najemcami lokali kosztów związanych z zakupem gazu z sieci miejskiej, ponoszonych przez Tyskie TBS Sp. z o.o.
2. Podstawa prawna:
 - a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne art. 45 (Dz. U. 2003.153.1504 ze zmianami),
 - b) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. prawo o miarach (Dz. U. 2001.63.636 ze zmianami),
 - c) Statut Spółki Tyskiego TBS Sp. z o.o.

§ 2

Znaczenie określeń używanych w niniejszym Regulaminie:

- 1) „dostawca gazu” – Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. (PGNiG),
- 2) „umowa” – umowa na dostawę gazu pomiędzy Tyskie TBS Sp. z o.o., a dostawcą gazu,
- 3) „najemca lokalu” – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu lub osoba korzystająca z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym,
- 4) „gazomierz główny” – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości zakupionego gazu, na podstawie którego Tyskie TBS Sp. z o.o. rozlicza się z dostawcą gazu,
- 5) „ciepłomierz lokalowy” – urządzenie do pomiaru ilości ciepła pobranego, zainstalowane w lokalu,
- 6) „wodomierz lokalowy” – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości pobranej ciepłej wody zainstalowane w lokalu,
- 7) „jednostka rozliczeniowa ciepła” – 1GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła,
- 8) „jednostka rozliczeniowa kosztów ciepłej wody” – 1m³,
- 9) „wartość opałowa gazu” – ciepło spalania gazu ziemnego wysoko metanowego wg ogólnych zasad PGNiG, wynosi 39,5MJ/m³.
- 10) „okres rozliczeniowy” – rok kalendarzowy,

II. Naliczenie kosztów zakupu gazu z sieci miejskiej do kotłowni własnej.

§ 3

1. Koszty zakupu gazu do budynku ewidencjonuje się na podstawie faktur dostawcy gazu. Faktury wystawiane są na podstawie wskazania gazomierza głównego zainstalowanego w danym budynku i cen jednostkowych oraz opłat stałych ustalonych przez dostawcę gazu.

§ 4

Na koszty zakupu gazu składają się następujące składniki:

1. Koszty stałe:
 - a) opłata abonamentowa, powiększona o podatek od towarów i usług,
 - b) opłata sieciowa stała, powiększona o podatek od towarów i usług.
2. Koszty zmienne:
 - a) opłata zmienna za dostarczony gaz, stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego gazu ustalonej na podstawie wskazań gazomierza głównego i ceny jednostkowej za gaz, powiększona o podatek od towarów i usług,
 - b) opłata sieciowa zmienna, powiększona o podatek od towarów i usług.

§ 5

Koszty zużycia gazu do celów grzewczych podlegają podziałowi na:

- 1) koszty gazu zużytego na cele centralnego ogrzewania,
- 2) koszty gazu zużytego do podgrzewania wody użytkowej.

III. Zasady rozliczania kosztów zużycia gazu do celów centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w ciepłomierz lokalowy.

§ 6

Dla budynków posiadających kotłownię gazowe, koszty centralnego ogrzewania określa się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę gazu, w następujący sposób:

- 1) poza sezonem grzewczym, poniesione koszty gazu obciążają tylko koszty podgrzewania wody (§ 15),
- 2) w sezonie grzewczym – koszty gazu zużytego na potrzeby podgrzania wody określa się odejmując od całkowitych kosztów zakupu gazu, koszt gazu zużytego na centralne ogrzewania.

§ 7

1. Rozliczenia kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe dokonuje się raz w roku, za okres rozliczeniowy, wg wartości kosztów naliczonych na lokal.
2. Ustala się minimalne zużycie ciepła na 1 m² p. u. lokalu na poziomie 30% średniego lokalowego zużycia ciepła na 1 m² p. u. z połowy lokali (wg największego zużycia ciepła na 1 m² p. u.).
3. Ustala się „obliczeniową ilość ciepła” na potrzeby centralnego ogrzewania budynku wyposażonego w kotłownię gazową, mnożąc ilość gazu zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania w m³ w okresie rozliczeniowym przez wartość opałową w m³ gazu i sprawność kotła.
4. Podział kosztów zmiennych zużycia ciepła dokonywany jest wg następujących zasad:
 - 1) koszt zużycia ciepła w lokalach wynikający z ilości ciepła wg odczytów z ciepłomierza lokalowego, z uwzględnieniem uregulowań ust. 2, koszty wspólne (ogrzewanie korytarzy, klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku), stanowiące różnicę pomiędzy kosztem całkowitym na centralne ogrzewanie (wg obciążenia PGNiG), a całkowitym kosztem ciepła rozliczonym dla wszystkich lokali.
5. Koszty wspólne rozliczane są na 1 m² p. u. lokalu.
6. Koszty stałe dostawy gazu rozliczane są na 1 m² p. u. lokalu.

§ 8

1. Koszty centralnego ogrzewania pokrywane są zaliczkami równomiernie rozłożonymi na okres 12 miesięcy wnoszonymi łącznie z innymi opłatami za używanie lokali.
2. Wysokość zaliczki ustala Zarząd Tyskiego TBS Sp. z o.o. na podstawie kosztów ciepła poniesionych przez najemcę lokalu w roku poprzednim skorygowanych o planowane zmiany stawek i opłat taryfowych.
3. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie podlegają indywidualnemu rozliczeniu wg rzeczywistych kosztów za dostawę gazu na potrzeby centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym.

§ 9

Rozliczenie kosztów zakupu gazu na potrzeby centralnego ogrzewania z najemcami lokali dokonywane jest w okresie rozliczeniowym wg całkowitych kosztów i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek.

§ 10

1. W przypadku nadwyżki kosztów zakupu gazu na potrzeby centralnego ogrzewania nad wniesionymi zaliczkami, najemcy lokali zobowiązani są do uiszczenia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.

2. W przypadku nadwyżki wniesionych zaliczek nad kosztami zakupu gazu na potrzeby centralnego ogrzewania powstała w wyniku rozliczenia nadpłata zaliczana jest na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub, na pisemny wniosek, zwracana najemcy na wskazany przez niego rachunek bankowy.

§ 11

Najemca lokalu wyposażonego w ciepłomierz lokalowy ma obowiązek:

- 1) umożliwić upoważnionym pracownikom Tyskiego TBS Sp. z o.o. dokonanie odczytu ciepłomierza, sprawdzenie prawidłowości jego działania i eksploatacji, kontrolę stanu lub wykonania innych czynności serwisowych,
- 2) niezwłocznie powiadomić Tyskiego TBS Sp. z o.o. o dostrzeżonych nieprawidłowościach i uszkodzeniach ciepłomierza.

§ 12

W przypadku stwierdzenia umyślnego uszkodzenia ciepłomierza lokalowego, montażu dodatkowych urządzeń lub ingerencji w instalację centralnego ogrzewania rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie największej wartości zużycia ciepła na 1m^2 p. u. (z lokali przynależnych do danej kotłowni) w bieżącym okresie rozliczeniowym.

§ 13

W przypadku kwestionowania przez najemcę lokalu poprawności działania ciepłomierza lokalowego najemca lokalu ma prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie prawidłowości jego działania wpłacając kaucję na przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego (montaż nowego licznika i przeprowadzenie badania urządzenia). W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania kwestionowanego ciepłomierza lokalowego najemca lokalu będzie obciążony wszystkimi kosztami związanymi z dokonaną ekspertyzą. W przypadku potwierdzenia zastrzeżeń najemcy, co do poprawności funkcjonowania ciepłomierza, koszty pokrywa Tyskie TBS Sp. z o.o., a kaucja ulega zwrotowi na podane konto bankowe najemcy lokalu w terminie 14 dni od daty otrzymania ekspertyzy.

IV. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody z najemcami lokali.

§ 14

Dla budynków posiadających indywidualne kotłownie gazowe koszt energii zużytej na potrzeby podgrzania wody ustala się na podstawie danych, z ostatniego okresu rozliczeniowego i wylicza się następująco:

1. całkowity koszt podgrzewania wody stanowi kwota otrzymana z przemnożenia średniego miesięcznego kosztu paliwa gazowego z miesięcy nie grzewczych ostatniego okresu rozliczeniowego przez 12 miesięcy,
2. jednostkowy koszt podgrzewania 1 m^3 wody paliwem gazowym jest ilorazem całkowitego kosztu podgrzewania wody i całkowitego zużycia ciepłej wody dla całego budynku,
3. koszty dla poszczególnych lokali wylicza się mnożąc ilość zużytej w okresie rozliczeniowym ciepłej wody określoną, na podstawie odczytów indywidualnych wodomierzy przez jednostkowy koszt podgrzewania 1 m^3 wody.

§ 15

Koszty podgrzewania wody pokrywane są przez najemców lokali w formie zaliczek miesięcznych, obliczanych jako iloczyn indywidualnej normy zużycia ciepłej wody oraz średniej, dla budynku wyposażonego w kotłownię gazową stawki za podgrzewanie 1 m^3 ciepłej wody w poprzednim okresie.

§ 16

Zaliczkę za podgrzewanie wody dla lokali, w których nie dokonano odczytów wodomierzy lub wodomierze są niesprawne i nielegalizowane (z winy najemcy), ustala się przyjmując zużycie w wysokości 1 m³/osoba/miesiąc.

§ 17

W przypadku kwestionowania przez najemcę lokalu poprawności działania wodomierza lokalowego ciepłej wody najemca lokalu ma prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie prawidłowości jego działania wpłacając kaucję na przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego (montaż nowego licznika i przeprowadzenie badania urządzenia). W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania kwestionowanego wodomierza lokalowego najemca lokalu będzie obciążony wszystkimi kosztami związanymi z dokonaną ekspertyzą. W przypadku potwierdzenia zastrzeżeń najemcy, co do poprawności funkcjonowania wodomierza, koszty pokrywa Tyskie TBS Sp. z o.o., a kaucja ulega zwrotowi na podane konto bankowe najemcy lokalu w terminie 14 dni od daty otrzymania ekspertyzy.

§ 18

Odczytów wodomierzy lokalowych dokonuje się nie rzadziej, niż dwa razy w ciągu roku.

§ 19

1. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów podgrzewania wody należy uregulować do 10 dnia miesiąca następującego po dniu otrzymania rozliczenia za dany okres rozliczeniowy.
2. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów podgrzewania wody zaliczane będą na poczet bieżących opłat za najem lokali lub zwracane najemcy, na jego pisemny wniosek, na wskazany przez niego rachunek bankowy.

§ 20

W przypadku:

- ⇒ nie zgłoszenia niesprawności pracy wodomierza ciepłej wody,
- ⇒ stwierdzenia w czasie kontroli, że choć jeden z wodomierzy lokalowych jest niesprawny technicznie,
- ⇒ nie udostępnienia lokalu pracownikom Tyskiego TBS Sp. z o.o. w celu przeprowadzenia naprawy, wymiany lub legalizacji wodomierzy, odczyty wszystkich wodomierzy lokalowych nie będą przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy będzie traktowany do rozliczeń jako lokal niewyposażony w wodomierze i rozliczany według zasad określonych w § 16.

§ 21

1. W przypadku:
 - 1) naruszenia, zniszczenia lub zerwania plomb legalizacyjnej na wodomierzu i plomby na przyłączy instalacji wodomierza lokalowego ciepłej wody,
 - 2) stosowania innych działań wpływających na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych takiego wodomierza,
 - 3) stwierdzenia poboru wody nie rejestrowanego przez taki wodomierz, obciążenie najemcy lokalu za zużycie ciepłej wody za okres od ostatniego odczytu dokonanego przez służby Tyskiego TBS Sp. z o.o. do dnia stwierdzenia w/w przypadków zostanie naliczone w wysokości trzykrotnej indywidualnej normy zużycia dla danego lokalu w okresie poprzedzającym stwierdzenie tych przypadków,
2. W przypadkach określonych w § 21 ust. 1 pkt 1-3 najemca lokalu ponosi pełny koszt wymiany wodomierza.

§ 22

1. Nie dopuszcza się możliwości rezygnacji najemcy lokalu z rozliczenia kosztów podgrzewania wody według wskazań wodomierzy lokalowych w przypadku, gdy lokal mieszkalny wyposażony jest w wodomierze lokalowe ciepłej wody.
2. Najemca lokalu jest zobowiązany do udostępnienia pracownikowi Tyskiego TBS Sp. z o.o. urządzenia pomiarowego do odczytu i sprawdzenia prawidłowości jego działania i eksploatacji.

§ 23

Reklamacje dotyczące rozliczenia ciepła i podgrzewania wody w formie pisemnej będą przyjmowane w terminie do 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia (lub pozostawienia w skrzynce pocztowej lokalu). Ewentualne korekty dotyczące danego okresu rozliczeniowego, będą uwzględnione w następnym okresie rozliczeniowym.

V. Postanowienia końcowe.

§ 24

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowania przepisy aktów prawnych wymienionych w § 1 ust. 2 oraz przepisy kodeksu cywilnego.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 12 stycznia 2015 r.

PREZES ZARZĄDU

Marek Kaszuba

Artur Wyzkiewicz

Kierownik Działu Administracji
Tyskie TBS Sp. z o.o.