

R E G U L A M I N

I. Zakres stosowania.

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych na terenie Osiedla „Sieje” w Kielcach i w budynku mieszkalnym przy ul. Puscha 9 w Kielcach, należących do Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kielcach zwaną dalej KTBS.
2. W zakresie sposobu rozliczeń kosztów c.o. przepisy regulaminu stosuje się od dn. **01.12.2012 r.**

II. Definicje i określenia. Postanowienia ogólne

1. **Lokalem** w pojęciu niniejszego regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osoby fizyczne albo osoby prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, faktycznie użytkujące ten lokal. Użytkownikiem lokalu jest również osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. Przez **powierzchnię użytkową lokalu** do rozliczenia kosztów ciepła, rozumie się powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nie posiadające grzejników c.o., wchodzące w skład lokalu np. przedpokój, łazienka, garderoby. Nie wlicza się do tej powierzchni piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wiatrołapów, wózkowni.
4. Pod pojęciem **węzła cieplnego w budynku mieszkalnym przy ul. Puscha nr 9** rozumie się połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej MPEC oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.
Pod pojęciem **węzła cieplnego dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie Osiedla Sieje w Kielcach** rozumie się zbiór lokali w jednym lub kilku budynkach, zasilanych z jednego źródła ciepła (kotłowni gazowej), dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika / liczników/ ciepła można przeprowadzić odrębne rozliczenie zużytej energii cieplnej.
5. **Urządzeniami pomiarowymi** w rozumieniu regulaminu są liczniki ciepła oraz wodomierze, które są podzielnikami w rozliczeniu kosztów energii cieplnej.
6. **c.o.** – centralne ogrzewanie.
7. **c.w.u.** – ciepła woda użytkowa.
8. **Instalacja ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** – układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody; instalacją tą jest również miejscowa instalacja ciepłej wody użytkowej.
9. **Instalacja centralnego ogrzewania (c.o.)** – układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza, a zakończenie na grzejnikach,
10. **Kosztami energii cieplnej dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie Osiedla Sieje w Kielcach (węzeł 1 i 2)** dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej są wydatki ponoszone przez KTBS w związku z wytwarzaniem energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w.u, kosztami zakupu zimnej wody i odprowadzenie ścieków dla c.w.u. oraz utrzymaniem lokalnych kotłowni gazowych.
Kosztami energii cieplnej w budynkach przy ul. Puscha nr 9 (węzeł 3) dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej są wydatki ponoszone przez KTBS w związku z zakupem od MPEC Kielce energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w.u., koszty zakupu zimnej wody jako nośnika energii cieplnej dla potrzeb c.o.

11. Do kosztów **c.o.** i **c.w.u.** nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach, które zaliczane są do kosztów utrzymania obiektów.
12. Koszty wymienione w pkt. 10 pokrywane są przez indywidualnych użytkowników lokali.
13. Rozliczeń wyżej wymienionych kosztów **c.w.u.** dokonuje się w oparciu o system istniejących w budynkach **urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych** (wodomierze).
14. Koszty wymienione w pkt. 10 rozlicza się raz w roku, przy czym **okres rozliczeniowy** wynosi 12 miesięcy.
15. **Okres rozliczeniowy** trwa od **01 lipca** poprzedniego roku do **30 czerwca** następnego roku.
16. Rozliczeń dokonuje KTBS samodzielnie lub przy pomocy wyspecjalizowanej firmy – na podstawie zawartej umowy.
17. **Koszty rozliczeń** (obsługi serwisowej) ponoszą indywidualni użytkownicy lokali.
18. KTBS ustala **stawki opłat zaliczkowych** oraz pobiera opłaty za **c.o.** i **c.w.u.**
Zaliczki na poczet **c.o.** i **c.w.u.** stanowią odrębną pozycję od czynszu i wchodzi w skład opłat za wynajmowany lokal.

III. Zasady rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania

1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów energii ciepłej dla potrzeb **c.o.** jest iloczynem powierzchni użytkowej lokalu i prognozowanej stawki.
2. Podstawą ustalania zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów energii ciepłej dla potrzeb **c.o.** są prognozowane koszty **zakupu energii ciepłej od MPEC Kielce**, lub prognozowane przez KTBS koszty wytwarzania energii ciepłej w kotłowniach gazowych.
Prognoza kosztów **c.o.** dokonywana jest na podstawie poniesionych kosztów w latach ubiegłych z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen.
3. Każdy użytkownik budynku uczestniczy w podziale kosztów wytworzenia ciepła w stopniu równym jeżeli chodzi o stawkę za metr kwadratowy ogrzewanej powierzchni i niezależnym od ilości zużytego ciepła.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania lokalu dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty dostawy energii ciepłej do węzła lub jego wytworzenia w węźle w okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej ogrzewanej z węzła i pomnożeniu przez powierzchnię użytkową lokalu.

Koszt c.o. lokalu = (koszty dostawy energii ciepłej do węzła / powierzchnia użytkowa lokali ogrzewana z węzła) x powierzchnia użytkowa lokalu.

5. W przypadku rozliczenia wykonanego przez firmę zewnętrzną koszty rozliczenia lokalu zostaną powiększone o koszty usługi rozliczeniowej.

IV. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej

1. Comiesięczna zaliczka na poczet dostawy **c.w.u.** jest iloczynem średniej ilości m³ zużytej ciepłej wody z kwartału poprzedniego i stawki zaliczkowej podgrzania 1 m³ zimnej wody.
2. Podstawą ustalania przez KTBS stawki zaliczkowej 1 m³ **c.w.u.** w budynku **przy ul. Puscha nr 9** są prognozowane koszty **zakupu od MPEC Kielce** energii ciepłej przeznaczonej do podgrzania wody.
3. Końcowy koszt podgrzania wody dla celów **c.w.u.** dostarczanej dla danego lokalu w budynku **przy ul. Puscha nr 9** (za okres rozliczeniowy) ustala się mnożąc sumę wskazań wodomierza **c.w.u.** dla lokalu przez stawkę rzeczywistą podgrzania 1 m³ zimnej wody, stanowiącą sumę poniesionych rzeczywistych kosztów podgrzania 1 m³ zimnej wody.
4. Podstawą ustalania przez KTBS stawki zaliczkowej 1 m³ **c.w.u.** **dla budynków na Osiedlu Sieje** są prognozowane koszty wytworzenia energii ciepłej przez kotłownie gazowe, oraz koszty zakupu wody wraz z odprowadzeniem ścieków.
5. Końcowy koszt podgrzania wody dla celów **c.w.u.** dostarczanej dla danego lokalu w budynkach **mieszkalnych na Osiedlu Sieje** (za okres rozliczeniowy) ustala się mnożąc sumę wskazań wodomierza ciepłej wody dla lokalu

przez stawkę rzeczywistą podgrzania 1m³ zimnej wody, stanowiącą sumę poniesionych rzeczywistych kosztów podgrzania 1 m³ zimnej wody oraz kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków dla celów c.w.u.

V. Rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u. w przypadku zmiany użytkowników lokali

1. Przy zmianie użytkownika lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego dokonuje się odczytów wskazań wodomierza ciepłej wody (tzw. odczytów pośrednich) które zostają odnotowane w protokole zdawczo- odbiorczym lokalu.
2. Koszty c.o. naliczane są proporcjonalnie do faktycznego okresu użytkowania lokalu.
3. Koszty c.w.u. rozliczane są w oparciu o odczyt pośredni i końcowy wodomierza ciepłej wody.
4. Rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u. następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie końcowych kosztów energii dla potrzeb c.o. i c.w.u.
5. Ewentualne niedopłaty z tytułu kosztów c.o. i c.w.u. w przypadku poprzedniego użytkownika lokalu rozliczane są z kaucji zabezpieczającej roszczenia z tytułu najmu mieszkania.
6. W przypadku nadpłaty, KTBS zwraca różnice na konto wskazane przez dotychczasowego użytkownika lokalu po rozliczeniu końcowym kosztów c.o. i c.w.u.
7. Dopuszcza się możliwość odmiennego rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. w przypadku zmiany użytkowników lokali w drodze stosownego porozumienia pomiędzy dotychczasowym i nowym użytkownikiem oraz KTBS.

VI. Postanowienia dodatkowe

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. w ciągu całego okresu rozliczeniowego - należności te wnoszone są łącznie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokalu.
2. O zmianie wysokości opłat zaliczkowych KTBS zawiadamia użytkowników lokali na piśmie lub w informacji o opłacie miesięcznej za lokal.
3. Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych c.w.u. dokonywane są:
 - a) kwartalnie – dla rozliczenia opłat za dostawę c.w.u. (według wskazań wodomierza i przyjętej stawki zaliczkowej),
 - b) na koniec okresu rozliczeniowego – w celu rozliczenia końcowego kosztów dostawy c.w.u. do lokali.
4. O terminie odczytów końcowych c.w.u. użytkownicy lokali będą powiadamiani pisemnie poprzez informacje umieszczone na tablicach ogłoszeń – najpóźniej na 7 dni przed datą dokonania odczytu.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany umożliwić upoważnionej osobie dokonanie odczytu w zaplanowanym terminie oraz każdorazowo w przypadku przeprowadzania kontroli sprawności urządzeń pomiarowych.
6. Jeśli dokonanie odczytu nie jest możliwe – rozliczenie kosztów c.w.u. następuje na podstawie średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
7. Końcowe rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u. następuje w terminie 60 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Termin ten może ulec zmianie w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od KTBS. Ogłoszenie o zmianie terminu dostarczenia rozliczenia zostanie zamieszczone na tablicy ogłoszeń w budynku.
8. Reklamacje dotyczące indywidualnych rozliczeń mogą być składane w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje rozpatrywane są w ciągu 30 dni od upływu terminu ich składania. Złożenie reklamacji wstrzymuje rozliczenie indywidualnego odbiorcy do momentu jej wyjaśnienia. W uzasadnionych przypadkach termin składania reklamacji, na wniosek użytkownika może być wydłużony.
9. Różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji uwzględniane są w kolejnym okresie rozliczeniowym.
10. Rozliczenia indywidualne roznoszone są do indywidualnych skrzytek pocztowych w terminie do 31 sierpnia.
11. W przypadku utraty druku rozliczenia przez użytkownika, rozliczenie na wniosek zostanie wydane w siedzibie KTBS.
12. Nadpłaty, w przypadku braku zobowiązań wobec KTBS, będą przeniesione na poczet opłat czynszowych następnym miesiącu lub na pisemny wniosek najemcy mogą być zwrócone na wskazane konto osobiste z potrąceniem kosztów przelewu. W przypadku zobowiązań wobec KTBS (np.: zaległości z tytułu czynszu, odsetki itp.) nadpłatę przekazuje się na poczet spłaty w/w zobowiązań.

13. Niedopłaty należy uregulować w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
14. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo do roszczenia o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty, a KTBS nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynika z rozliczenia wyżej wymienionych opłat – przy zachowaniu terminów określonych w niniejszym regulaminie.
15. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu i wznowieniu dostaw ciepła do budynku podejmuje Zarząd KTBS. Informacje o powyższej sprawie umieszczane są na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynku.

VII. Zasady eksploatacji instalacji c.o. i c.w.u.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do niezwłocznego powiadamiania KTBS o zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych urządzeń pomiarowych oraz innych elementów instalacji c.o i c.w.u.
2. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek zaworów grzejnikowych, kryzowań lub manipulować przy licznikach ciepła i wodomierzach.
3. Grzejnik, w celu ich prawidłowego funkcjonowania, nie powinien być zasłaniany np. przez obudowy lub suszoną bieliznę.
4. Stwierdzenie faktu manipulacji przy licznikach ciepła - ich demontaż, uszkodzenia plomb, itp. może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.
5. Najemca lokalu nie może odłączyć się od ogólnej instalacji w budynku, a także nie może dokonywać samodzielnie przeróbek instalacji c.o. i c.w.u. bez zgody KTBS.
6. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalacje c.o. lub c.w.u., a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody KTBS,
 - c) wymiana zaworów przygrzejnikowych bez zgody KTBS,
 - d) wymiana zaworów termostatycznych bez zgody KTBS,
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów,
 - f) demontaż grzejników,
 - g) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. lub z jej części.
7. Za wszelkie uszkodzenia i działania o których mowa pkt 5 i 6 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
8. W pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.

VIII. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Zarząd KTBS uchwałą nr 1/15/2012 r. z dn.08.11.2012 r. i obowiązuje od dnia **01.12.2012** r.
2. W sezonie 2012/2013, do chwili wejścia w życie niniejszego regulaminu, rozliczenia będą dokonywane na zasadach określonych regulaminem, stanowiącym załącznik do uchwały nr 4/2011 Zarządu Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dn. 06.06.2011r.

**Zarząd
Kieleckiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**