

**Regulamin rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynków
w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola
m.st. Warszawy**

I. Informacje ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynków w Zakładzie Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, zwany dalej Regulaminem, uwzględnia przepisy:
 - 1) art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
 - 2) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.)
 - 3) § 135 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) - § 135 ust. 2.
2. Użyte w Regulaminie określenie ZGN Wola, oznacza – Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Bema 70.

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych, oraz pomieszczeń administracyjnych znajdujących się w budynkach mieszkalnych będących własnością m.st. Warszawy.

II. Rozliczanie ZGN Wola z dostawcą ciepła

§ 3

1. Na koszty całkowite zakupywanego od dostawcy ciepła składają się:
 - 1) opłata stała za moc zamówioną (opłata za moc zamówioną, abonament, usługi przesyłowe) pobierane przez 12 miesięcy;
 - 2) opłata za uzupełnienie ubytków nośnika ciepła;
 - 3) opłata za dodatkowe wznowienie, przerwanie dostawy ciepła;
 - 4) opłata zmienna (opłata wynikająca z wartości zużytego ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe w węźle grzewczym w danym budynku) pobierana w okresie grzewczym.

2. Opłaty powyższe wynikają z faktur dostarczanych przez dostawcę ciepła w okresie rozliczeniowym i są pokrywane w pełni przez Właściciela.

III. Rozliczenie właściciela z poszczególnymi lokalami

§ 4

Rozliczeniu indywidualnemu podlegają całkowite koszty związane z dostarczeniem ciepła do budynku przez dostawcę ciepła w okresie rozliczeniowym.

§ 5

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje jeden raz w roku. Przyjmuje się następujący okres rozliczeniowy:
 - 1) od dnia montażu podzielnika do 31 grudnia – dla pierwszego rozliczenia,
 - 2) od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku – dla następnych rozliczeń.
2. Rozliczenia indywidualnego dokonuje firma specjalistyczna, wyłoniona w przetargu.
3. Czynności związane z odczytem podzielników kosztów ogrzewania wykonuje osoba upoważniona przez ww. firmę. W obecności lokatora (użytkownika) dokonuje się odczytu wielkości zarejestrowanej na podzielniku i oceny stanu podzielników kosztów ogrzewania. Lokator (użytkownik) każdorazowo potwierdza własnym podpisem dokonane odczyty oraz stan plomb na podzielnikach kosztów ogrzewania.

§ 6

Rozliczenie kosztów między ZGN Wola, a odbiorcami indywidualnymi następuje nie później niż 2 miesiące od daty zakończenia odczytu podzielników kosztów ogrzewania w danym budynku.

§ 7

1. Całkowity koszt dostarczonego ciepła ustalony w § 3 i § 4 dzielony jest na dwie części:
 - 1) ogólną – podlegającą rozliczeniu na wszystkie lokale w 40%,
 - 2) indywidualną – podlegającą rozliczeniu według wskazań podzielników zainstalowanych w lokalach w 60%.

§ 8

1. Proporcje części ogólnej i indywidualnej ustalone są dla każdego budynku oddzielnie, przy uwzględnieniu:
 - 1) proporcji kosztów stałych i zmiennych, według faktur zakupu energii cieplnej, zaewidencjonowanych na poszczególne budynki w okresie rozliczeniowym;
 - 2) nieopomiarowanych elementów instalacji centralnego ogrzewania;
 - 3) optymalnego korzystania z ciepła w lokalach przez odbiorców.
2. Część kosztów centralnego ogrzewania, podlegającego indywidualnemu rozliczeniu, rozlicza się pomiędzy lokatorów (użytkowników) poszczególnych lokali proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach,

z uwzględnieniem – w przypadku lokali mieszkalnych – współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych.

3. Przy rozliczeniu lokali użytkowych według podzielników, nie uwzględnia się współczynników korekcyjnych lokalowych.
4. Należność z tytułu dostarczonego ciepła powiększa się przy rozliczeniu o koszt rozliczenia, którego wysokość ustalono w umowie o rozliczanie, zawartej pomiędzy ZGN Wola, a firmą specjalistyczną.

§ 9

1. Lokator (użytkownik) zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania odczytu podzielników kosztów ogrzewania, zgodnie z § 5 ust. 2.
2. W przypadku uniemożliwienia odczytu podzielników kosztów ogrzewania w dwóch wyznaczonych terminach, rozliczenie ciepła będzie dokonane według średniego zużycia w danej nieruchomości.

§ 10

W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, podstawą rozliczania lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, lub w których nie doszło do odczytu z przyczyn wskazanych w § 9 ust. 2, stawka obliczana będzie na podstawie średniego zużycia w nieruchomości.

IV. Stawki zaliczkowe i opłaty

§ 11

1. Lokator (użytkownik) zobowiązany jest wносить na poczet kosztów centralnego ogrzewania miesięczne opłaty zaliczkowe.
2. Wysokość zaliczek ustalana będzie dla każdego budynku, w oparciu o koszty poprzedniego okresu rozliczeniowego i przewidywane koszty ogrzania budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.
4. Zmiana wysokości zaliczek może następować w trakcie trwania okresu rozliczeniowego i może wynikać ze zmian cen energii i niekorzystnych warunków atmosferycznych.
5. O zmianie wysokości zaliczek za dostawę energii cieplnej ZGN Wola zawiadamiać będzie pisemnie lokatorów (użytkowników) przed datą zmiany opłaty, chyba że zmiana spowodowana jest decyzjami urzędowymi podjętym w terminie uniemożliwiającym wcześniejsze zawiadomienie lokatorów (użytkowników) lokali.

§ 12

1. Po wykonaniu rozliczenia oraz dostarczeniu druku rozliczeniowego lokatorowi (użytkownikowi), powstałą nadpłatę zalicza się na poczet bieżących opłat za używanie lokalu. Na pisemny wniosek lokatora (użytkownika) kwota nadpłaty może być przekazana na wskazany rachunek bankowy. W przypadku, gdy lokator (użytkownik) posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu mieszkalnego, nadpłata zostanie zaliczona

na poczet zobowiązań wobec ZGN Wola. W przypadku stwierdzenia niedopłaty, lokator (użytkownik) zobowiązany jest do uiszczenia w całości długu w najbliższym, wyznaczonym przez ZGN Wola terminie do wnoszenia opłat za używanie lokalu.

2. W sytuacjach wyjątkowych – znaczna kwota dopłaty, trudne warunki finansowe lokatora (użytkownika), dopuszcza się możliwość rozłożenia należności na raty, dostosowując ilość rat do indywidualnych wniosków każdego wnioskodawcy.

V. Zasady rozliczeń w sytuacjach szczególnych

§ 13

1. W przypadku uszkodzenia plomb przy podzielnikach kosztów ogrzewania przez lokatora (użytkownika) lub jego domowników, lokator (użytkownik) zobowiązany jest do zapłaty należności za okres rozliczeniowy według zasad przewidzianych dla mieszkań niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.
2. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z przyczyn niezależnych od lokatora (użytkownika), przy rozliczaniu uwzględnia się średnie wskazanie podzielnika w danym mieszkaniu.
3. W przypadku braku możliwości odczytu zawinionego przez lokatora (użytkownika) – zabudowany, zasłonięty grzejnik, zamknięty pokój itp., pomieszczenia te będą rozliczane według maksymalnego zużycia w nieruchomości.

§ 14

Lokator (użytkownik) zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić ZGN Wola o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników kosztów ogrzewania, plomb i zaworów termostatycznych.

§ 15

1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, zwłaszcza zamiany lokali, zwalnający oraz przejmujący lokal mogą zawrzeć umowę na podstawie której, za zgodą ZGN Wola, przejmujący lokal przejmuje dług albo wierzytelność zwalnającego lokal z tytułu kosztów centralnego ogrzewania.
2. Jeżeli strony (zwalnający oraz przejmujący lokal) nie zawrą umowy, o której mowa powyżej, zostanie dokonane rozliczenie według kosztów uśrednionych, a zwalnający lokal, dla potrzeb tego rozliczenia, powinien:
 - 1) podać do wiadomości ZGN Wola następujące dane:
 - a) PESEL;
 - b) NIP;
 - c) imię ojca;
 - d) adres nowego zamieszkania;
 - 2) zobowiązać się do ostatecznego rozliczenia.

3. W przypadku odmowy ujawnienia ww. danych, pracownik ZGN Wola, zobowiązany jest pouczyć zwalnającego, iż kwota nadpłaty będzie mogła zostać złożona do depozytu sądowego, a koszty ustalenia aktualnego adresu zamieszkania zwalnającego lokal, będą go obciążały.
4. W przypadku przejęcia wolnego lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów c.o. nastąpi:
 - 1) w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania na podstawie międzyodczytu dokonanego w dniu przekazania lokalu nowemu lokatorowi (użytkownikowi) przez upoważnioną do odczytu osobę;
 - 2) w lokalach niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania według zasad określonych w § 10.
5. W przypadku braku międzyodczytu dokonanego w dniu przekazania lokalu nowemu lokatorowi (użytkownikowi), rozliczenie kosztów ciepła na poszczególnych lokatorów (użytkowników), wykonane będzie według tabeli stopniodni określających statystyczny procentowy udział zużycia ciepła danego miesiąca w skali roku.
6. Rozliczenie z lokatorami (użytkownikami) nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 16

W przypadku montażu podzielników kosztów ogrzewania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszt dla każdego lokalu zostaje określony według średniego zużycia jednostek w budynku w przeliczeniu na 1 m².

§ 17

W przypadku braku podzielników kosztów, zawinionego przez ZGN Wola lub firmę montującą podzielniki, koszt dostarczanej energii cieplnej do lokalu ustala się według średniego zużycia jednostek w budynku w przeliczeniu na 1 m².

VI. Odwołania lub reklamacje

§ 18

1. Wszelkie odwołania lub reklamacje związane z wykonywaniem rozliczenia winny być składane w formie pisemnej, w ciągu 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia, za pośrednictwem ZGN Wola.
2. Na podstawie opinii firmy rozliczeniowej ZGN Wola udzieli odpowiedzi w terminie 21 dni od dnia złożenia reklamacji.
3. Okres załatwienia reklamacji przedłuża termin rozliczenia budynku z kosztów dostawy energii cieplnej.

VII. Postanowienia końcowe

§ 19

Postanowienia Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego.