

**Zarządzenie Nr 16/ 2016**  
**Dyrektora Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach**

**z dnia 30.06.2016 r.**

**w sprawie: wprowadzenia Regulaminu rozliczania mediów dostarczanych do budynku użytkowego przy ul. Mikołowskiej 4a w Mysłowicach, oraz naliczania opłaty dodatkowej na poczet utrzymania części wspólnej.**

Na podstawie §17 ust.1 Zarządzenia Nr 15/2016 z dnia 30.06.2016 r. Dyrektora Miejskiego Zarządu Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego MZGK w Mysłowicach oraz Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych ( Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.)

**zarządzam, co następuje:**

**§ 1**

Wprowadzam Regulamin rozliczania mediów dostarczanych do budynku użytkowego przy ul. Mikołowskiej 4a w Mysłowicach, oraz naliczania opłaty dodatkowej na poczet utrzymania części wspólnej, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

**§ 2**

Wykonanie Zarządzenia powierzam Kierownikowi Działu Umów i Rozliczeń.

**§ 3**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.07.2016 r.

Otrzymują:

UR, DK, ZL,UM,  
OPK.

DYREKTOR  
Miejskiego Zarządu Gospodarki  
Komunalnej  
*mgr inż. Janusz Wszolek*

KIEROWNIK  
Działu Organizacyjno-Prawnego  
i Kier.  
*mgr Maria Gruca*

KIEROWNIK  
Działu Umów i Rozliczeń  
*mgr Jolanta Rusin*

JACEK KAWCZYŃSKI  
radca prawny

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA MEDIÓW DOSTARCZANYCH DO BUDYNKU UŻYTKOWEGO PRZY**  
**UL. MIKOŁOWSKIEJ 4A ORAZ NALICZANIA OPŁATY DODATKOWEJ NA POCZET**  
**UTRZYMANIA CZĘŚCI WSPÓLNEJ**

**I. ROZLICZANIE DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

**§1**

**Postanowienia ogólne**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali użytkowych usytuowanych w budynku przy ul. Mikołowskiej 4A administrowanym przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o „Zarządcy” - rozumie się przez to Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach.
3. Jednostką rozliczeniową zużycia wody i odprowadzania ścieków jest 1 m<sup>3</sup>.
4. Przyjmuje się, iż ilość odprowadzanych ścieków równa się ilości dostarczonej wody.
5. Przez Użytkownika lokalu rozumie się:
  - a) najemcę lokalu użytkowego,
  - b) osoby zajmujące lokal użytkowy bez tytułu prawnego.
6. Przez osoby korzystające z lokalu użytkowego, rozumie się:
  - a) Ilość osób określona w deklaracji złożonej przez najemcę lokalu – załącznik nr 1 do Regulaminu,
  - b) osoby przebywające faktycznie w lokalu, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Zarządcę.
7. Użytkownik lokalu użytkowego zobowiązany jest do zgłaszania zmian w liczbie korzystających z lokalu osób w terminie do 7 dni od dnia wystąpienia przesłanki.
8. Przez cenę wody rozumie się cenę za dostarczanie wody i odprowadzenie ścieków ustaloną przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków.
9. Od niewniesionych w terminie opłat naliczane będą odsetki ustawowe.

**§2**

**Rozliczenie zużycia wody**

1. Ilość wody zużytej w lokalach stanowi suma ilości wody zimnej zużytej w tych lokalach. Ilość odprowadzonych z tych lokali ścieków przyjmuje się równą ilości zużytej w tych lokalach wody.
2. Podstawą rozliczeń kosztów dostawy wody jest wysokość normy zużycia wody, która wynosi 1 m<sup>3</sup> na osobę/miesiąc.
3. Wysokość miesięcznej opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków dla lokalu nieopomiarowanego oblicza się w następujący sposób:  
**Wysokość normy (1m<sup>3</sup>) x ilość osób x stawka za wodę i odprowadzanie ścieków**

4. Lokale nieopomiarowane biorą udział w okresowym rozliczeniu kosztów (różnic) zużycia wody i odprowadzania ścieków na budynku.

**§3**

**Rozliczenie kosztów (różnic) zużycia wody i odprowadzania ścieków**

1. Okresowe rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków odbywać się będzie w okresach półrocznych na podstawie dokumentów obciążeniowych wystawionych przez dostawcę wody.
2. Różnica wskazań powstała między wodomierzem głównym a sumą naliczanych norm rozliczana będzie w równej wysokości w stosunku do ilości osób korzystających z lokali, w danym okresie rozliczeniowym, w następujący sposób:

**Ilość wody z rozliczenia przypadająca na lokal =  
= różnica zużycia wody : ilość osób korzystających z lokali użytkowych OGÓLEM  
x ilość osób zadeklarowana przez poszczególnych najemców**

## **II. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ**

### **§1**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej zużywanej w lokalach użytkowych oraz kosztów oświetlenia części wspólnej.
2. Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali użytkowych.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie dla lokali użytkowych wyposażonych w instalację elektryczną, podłączonych do układu pomiarowego na podstawie którego dokonywane są rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej pomiędzy Dostawcą energii elektrycznej a Zarządcą (licznika energii elektrycznej lub podlicznika).
4. Jednostką rozliczeniową:
  - a) dla energii elektrycznej zużywanej w lokalach użytkowych jest zespół lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy ul. Mikołowskiej 4A podłączony do jednego układu pomiarowego,
  - b) dla oświetlenia części wspólnej lokali użytkowych jest zespół lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy ul. Mikołowskiej 4A podłączony do jednego układu pomiarowego, korzystający z oświetlenia części wspólnej.
5. Przez podlicznik należy rozumieć zainstalowany od strony zasilania za układem pomiarowym licznik energii elektrycznej określający zużycie energii elektrycznej w kWh, traktowany jako podzielnik kosztów energii elektrycznej.  
Za lokal użytkowy wyposażony w podlicznik energii elektrycznej uważa się lokal, w którym zamontowane jest urządzenie pomiarowe posiadające:
  - a) cechy aktualnej legalizacji układu pomiarowego,
  - b) oplombowanie podliczników wykonane przez służby techniczne Zarządcy.
6. Koszt wymiany, legalizacji oraz montażu nowych urządzeń pomiarowych ponosi użytkownik lokalu użytkowego.
7. Użytkownik lokalu użytkowego zobowiązany jest zgłosić montaż podlicznika energii elektrycznej Zarządcy w celu jego oplombowania, pod rygorem nieuwzględnienia zużycia wynikającego ze stanu podlicznika w rozliczeniach.
8. Rozliczenie całkowitych kosztów zużytej energii elektrycznej w zespole lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy ul. Mikołowska 4A dokonywane będzie w okresach półrocznych.
9. W przypadku montażu podlicznika w trakcie okresu rozliczeniowego, za okres w którym podlicznik nie był zamontowany użytkownik lokalu użytkowego zostanie rozliczony zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie, proporcjonalnie do liczby miesięcy bez podlicznika.
10. Otrzymane od Zarządcy rozliczenie finansowe wynikające z pobranych opłat i całkowitych kosztów energii elektrycznej zużytej w lokalach użytkowych (nadpłata lub niedopłata) użytkownik lokalu uwzględni w opłacie na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu w następnym miesiącu.
11. Różnica między całkowitymi kosztami oświetlenia części wspólnej a pobranymi opłatami w danym okresie rozliczeniowym zwiększa odpowiednio koszty lub przychody oświetlenia części wspólnej w roku następnym.

### **§2**

**Ustalenie opłat na poczet energii elektrycznej zużywanej w lokalach użytkowych oraz na poczet kosztów oświetlenia części wspólnej**

1. Użytkownik lokalu uiszcza wraz z miesięcznymi opłatami za używanie lokalu użytkowego opłatę na poczet pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej w lokalu podłączonym do zbiorczego układu pomiarowego oraz opłatę na poczet kosztów oświetlenia części wspólnej.
- Wysokość miesięcznych opłat ustalonych przez Zarządcę na podstawie całkowitych kosztów zużycia energii elektrycznej w poszczególnych lokalach za poprzedni okres rozliczeniowy, przewidywanego przeciętnego wzrostu kosztów, prognozowanych indywidualnych zużyć energii elektrycznej w lokalach oraz kosztów oświetlenia części wspólnej zatwierdza Zarządca.

2. Wysokość miesięcznych opłat dla lokali nie wyposażonych w podlicznik energii elektrycznej ustala się na podstawie kosztu zużycia energii elektrycznej obliczonego wg formuły rozliczania kosztu zużytej energii elektrycznej za poprzedni okres rozliczeniowy określonej w regulaminie oraz przewidywanego wzrostu kosztów w roku następnym.

### §3

#### Ustalenie całkowitego kosztu zużycia energii elektrycznej dla jednostki rozliczeniowej

1. Podstawą ustalenia kosztu zużycia energii elektrycznej przez jednostkę rozliczeniową jest zużycie energii elektrycznej według wskazań układu pomiarowego oraz cen i opłat według aktualnie obowiązujących taryf i stawek zastosowanych przez Dostawcę energii elektrycznej.
2. Całkowity koszt zużycia energii elektrycznej składa się z kosztów stałych i kosztów zmiennych:
  - a) Koszty stałe stanowi suma poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat stałych (opłata abonamentowa, opłata przesyłowa stała, opłata przejściowa) związanych z dostawą energii elektrycznej do lokali użytkowych i dla oświetlenia części wspólnej zespołu lokali użytkowych.
  - b) Koszty zmienne stanowi suma poniesionych w okresie rozliczeniowym opłat zmiennych (opłata za pobraną energię, opłata przesyłowa zmienna i stawka jakościowa) związanych z dostawą energii elektrycznej do lokali użytkowych i dla oświetlenia części wspólnej zespołu lokali użytkowych.

### §4

#### Zasady rozliczania całkowitego kosztu zużycia energii elektrycznej

1. Całkowity koszt zużytej energii elektrycznej w zespole lokali użytkowych dzielony jest na:
  - a) Całkowity koszt z tytułu indywidualnego zużycia energii elektrycznej w poszczególnych lokalach.
  - b) Całkowity koszt z tytułu zużycia energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej.
2. Całkowity koszt (koszty stałe i koszty zmienne) zużycia energii elektrycznej w lokalach użytkowych.
  - a) Całkowity koszt zużycia energii elektrycznej w lokalach użytkowych określa się jako różnicę całkowitego kosztu zużycia energii elektrycznej i całkowitego kosztu energii elektrycznej zużytej do oświetlenia części wspólnej zespołu lokali użytkowych określonego zgodnie z zasadami opisanymi w regulaminie.
  - b) Dla zespołu lokali użytkowych, gdzie tylko część lokali wyposażona jest w podliczniki, całkowity koszt zużycia energii elektrycznej rozlicza się na podstawie wskazań układu pomiarowego dzieląc całkowity koszt przez sumę wskazań układu pomiarowego i mnożąc przez sumę wskazań podliczników znajdujących się w lokalach. Powstałą różnicę wynikającą ze wskazań układu pomiarowego i sumy wskazań podliczników rozlicza się na ilość lokali w zespole lokali użytkowych bez podliczników.
  - c) W przypadku braku bieżącego odczytu w lokalu, całkowity koszt zużycia energii elektrycznej określi się na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym (w kWh), a wyrównanie nastąpi przy odczycie w kolejnym okresie rozliczeniowym. W przypadku braku możliwości odczytu w lokalu w dwóch kolejnych okresach rozliczeniowych, całkowity koszt zużycia energii elektrycznej w tym lokalu zostanie rozliczony zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie.
3. Całkowity koszt energii elektrycznej (koszty stałe i koszty zmienne) zużytej do oświetlenia części wspólnej zespołu lokali użytkowych ustala się na podstawie ryczałtu dobowego zużycia energii elektrycznej wyliczonego wg formuły:  $I_{or} = G \times M \times 30 \text{ dni}/1000$ ,  
gdzie:  
**I<sub>or</sub>** – ilość zużytej energii elektrycznej na oświetlenie części wspólnej w ciągu doby (w kWh)  
**G** – ilość godzin pracy oświetlenia części wspólnej w ciągu doby (w h) przyjmując: 8 godzin pracy.  
**M** – suma mocy źródeł światła w punktach oświetleniowych zainstalowanych w granicach zespołu lokali użytkowych (w W), w rozbiciu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych, które korzystają ze źródeł światła punktów oświetleniowych zainstalowanych w granicach danego zespołu.
  - a) Koszty z tytułu zużycia energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnej ujęte są jako odrębny składnik w comiesięcznych opłatach eksploatacyjnych ustalonych w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu.

## §5

### Obowiązki użytkownika lokalu użytkowego wyposażonego w podlicznik

W lokalu użytkowym z podlicznikiem użytkownik zobowiązany jest do:

- 1) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,
- 2) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnych zmian usytuowania podlicznika i przeróbek instalacji elektrycznej,
- 3) umożliwienia łatwego dostępu do podlicznika w celu odczytu jego wskazań,
- 4) niezwłocznego informowania Zarządcy o fakcie zatrzymania pracy podlicznika,
- 5) udostępnienia lokalu przedstawicielom Zarządcy w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń.

## §6

### Naliczanie obciążenia za zużycie energii elektrycznej w przypadku nielegalnego jej poboru oraz działania na szkodę osób trzecich

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia urządzeń pomiarowych polegających na:
  - a) demontażu urządzeń pomiarowych,
  - b) powstrzymaniu biegu urządzeń pomiarowych przez ingerencję z zewnątrz,
  - c) uszkodzeniu lub zerwaniu plomb legalizacyjnych lub monterskich,
  - d) stwierdzeniu trwałych uszkodzeń obudowy podlicznika (np. pęknięcie lub uszkodzenie powierzchniowe świadczące o celowym działaniu czynników zewnętrznych), a także w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej Zarządca dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie energii elektrycznej w formie ryczałtowej **w ilości 10 kWh za każdy m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni** w stosunku miesięcznym.
2. Obciążenie zostanie dokonane za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia ujawnienia nieprawidłowości.
3. Dokonane obciążenie użytkownika lokalu w formie ryczałtowej, o którym mowa w punkcie 1 pomniejszy całkowity koszt energii elektrycznej za dany okres rozliczeniowy, zużytej w zespole lokali użytkowych w skład którego wchodzi lokal, w którym stwierdzono nielegalny pobór energii elektrycznej.

## §7

### Postanowienia dodatkowe

1. Użytkownicy lokali wyposażonych w podliczniki zobowiązani są w terminie określonym przez Zarządcę do udostępniania lokalu w celu ich odczytu.
2. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia energii elektrycznej należy składać Zarządcy w ciągu 14 dni od daty otrzymania ww. rozliczenia.
3. Użytkownik lokalu ma prawo zawrzeć umowę o dostawę energii elektrycznej bezpośrednio z Dostawcą energii elektrycznej. Koszt wymiany instalacji oraz legalizacji lub wymiany licznika ponosi użytkownik lokalu.

## III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ

### §1

1. Koszty ciepła to koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku w celu ogrzewania ponoszone w danym okresie rozliczeniowym.
2. Okres rozliczeniowy trwa 12 kolejnych miesięcy począwszy od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
3. Koszty ciepła ponoszone przez MZGK podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali w budynku proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu,

### §2

1. Rozliczanie kosztów ciepła prowadzi się odrębnie dla budynku przy zastosowaniu opłat obejmujących:
  - a) opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie

- b) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie  
2. Jednostka rozliczeniowa to zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla kosztów stałych (opłat stałych) i dla kosztów zmiennych (opłat zmiennych) za ciepło na ogrzewanie,

### §3

#### Ustalanie opłat za ciepło

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów, o których mowa w § 1 ust. 1 niniejszego Regulaminu.
2. Opłata zaliczkowa, o której mowa winna być wnoszona miesięcznie równocześnie z opłatą za używanie lokalu, a jej wysokość powinna zapewniać pokrycie ponoszonych w okresie rozliczeniowym kosztów ciepła.

### §4

Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło ustala Zarządca na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o rozliczenie poprzedniego okresu, uwzględniając prognozę wzrostu cen ciepła oraz przewidywaną ilość ciepła dostarczonego do budynku lub budynków w celu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody – w odniesieniu do:

- 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu dla opłaty stałej i zmiennej za ciepło na ogrzewanie

### §5

#### Rozliczanie kosztów ciepła

1. Całkowity koszt ciepła dostarczonego do budynku w okresie rozliczeniowym ustalony w oparciu o ewidencję kosztów zostaje rozliczony pomiędzy użytkowników lokali w tym budynku.
2. Opłata stała w przypadku ciepła na ogrzewanie dotyczy kosztów stałych ponoszonych za: moc zamówioną, usługi przesyłowe (część stała), nośnik ciepła oraz części kosztów zmiennych tj. kosztów ciepła na ogrzewanie nieruchomości wspólnej.
3. Opłata zmienna dotyczy kosztów zmiennych ponoszonych za ciepło dostarczone do budynku w celu ogrzewania oraz usługi przesyłowe (część zmienna).

### §6

Podstawę rozliczania kosztów ciepła stanowią:

- 1) dla opłaty stałej za ciepło dostarczone na ogrzewanie - powierzchnia lokalu,
- 2) dla opłaty zmiennej za ciepło dostarczone na ogrzewanie - powierzchnia lokalu,

### §7

1. Rozliczenie polega na porównaniu poniesionych w okresie rozliczeniowym przez Zarządcę kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła w celu ogrzewania budynku - z uwzględnieniem bonifikat, upustów i innych opłat oraz wyniku uznanych reklamacji dotyczących poprzedniego okresu rozliczeniowego - z opłatami zaliczkowymi wniesionymi przez użytkowników lokali znajdujących się w tym budynku.
2. Rozliczenie kosztów ciepła dokonywane jest w terminie do 6 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów ciepła regulowana będzie następująco:
  - niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
  - nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych należności za dostawę c.o.
  - nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Zarządcy zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

### §8

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia w terminie do 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamację należy składać w formie pisemnej.

Zarządca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od złożenia reklamacji.

Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uregulowania niedopłaty w terminie określonym w §7 ust. 3.

2. Uwzględnione reklamacje obciążają koszty ciepła danego budynku lub budynków w następnym okresie rozliczeniowym.

## §9

### Postanowienia szczególne

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
  - a) prawidłowe użytkowanie lokalu, a w szczególności utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż  $+16^{\circ}\text{C}$  i wilgotności względnej nie wyższej niż 55% oraz doprowadzanie powietrza zewnętrznego (przez właściwe wietrzenie) w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu,
  - b) umożliwianie osobom upoważnionym przez Zarządcę dostępu do zainstalowanych urządzeń,
  - c) udostępnianie każdorazowo lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń,
  - d) zapewnianie warunków do prawidłowego działania zaworów termostatycznych - zgodnie z instrukcją użytkowania,
  - e) niezwłoczne informowanie Zarządcy o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,
  - f) przestrzeganie zakazu dokonywania samowolnych zmian, przeróbek lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
  - g) naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie przez Zarządcę na koszt tego użytkownika.
2. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Zarządcy, a w szczególności:
  - zamontowanie dodatkowych grzejników, likwidacja grzejników lub ich zamiana,
  - przerabianie instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody,
  - zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
  - spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,oraz każde inne działanie mające na celu sfalszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia stanowi rażąco naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.

## §10

Rozpoczęcie i przerwanie ogrzewania może nastąpić na podstawie decyzji Zarządcy.

## §11

### Zasady korzystania z centralnego ogrzewania i udzielenia bonifikat.

1. Do obowiązków Zarządcy należy:  
zapewnienie dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania w ilości gwarantującej utrzymanie w lokalach mieszkalnych (przy dokonaniu pomiaru w środku pomieszczenia na wysokości 100 cm) temperatury  $+18^{\circ}\text{C}$ . Wymagana temperatura w lokalach użytkowych określona jest odrębnymi przepisami.
2. Dostawa energii cieplnej może być ograniczona w wypadku konieczności zastosowania niezbędnych środków dla niedopuszczenia do uszkodzeń urządzeń cieplnych i usunięcia powstałej awarii. W przypadku konieczności ograniczenia lub przerwania dostawy ciepła Zarządca zobowiązany jest zawiadomić o tym odbiorców.
3. Zarządca nie odpowiada za zapewnienie energii cieplnej:
  - a) z przyczyn spowodowanych klęskami żywiołowymi lub przez siły wyższe (pożar, powódź itp. ),
  - b) z przyczyn zawinionych przez odbiorcę ciepła,

- c) z przyczyn zawinionych przez dostawcę energii cieplnej ze źródeł obcych z wyjątkiem roszczeń o bonifikatę z tytułu niedogrzanania,
- d) w wypadku wyłączenia energii elektrycznej przez Zakład Energetyczny.
4. Zarządca udziela bonifikat z tytułu niedogrzanania lokali:
- a) zawinonego niedostarczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym,
  - b) występowania w poszczególnych lokalach niedogrzanania nie spowodowanego przez odbiorców ciepła.
5. Bonifikaty są uwzględnione tylko w przypadkach trwania niedogrzanania przez co najmniej dwa kolejne dni.
6. Odbiorca ciepła nie może uzyskać bonifikaty kosztów centralnego ogrzewania jeżeli jedyną przyczyną niedogrzanania lokalu jest:
- a) nie zabezpieczenie drzwi i okien przed nadmiernymi stratami ciepła,
  - b) zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowanie,
  - c) przerobienie instalacji bez zgody Zarządcy,
  - d) zwiększenie powierzchni lokalu (adaptacja) bez przeprojektowania instalacji centralnego ogrzewania łącznie z przeliczeniem zapotrzebowania ciepła.
7. Zarządca również nie udziela bonifikat odbiorcom w przypadkach nie zapewnienia przez odbiorców dostępu upoważnionym pracownikom do urządzeń grzejnych znajdujących się w lokalu w celu dokonania ich konserwacji lub ich naprawy oraz dokonania pomiaru temperatury.
8. Brak zgłoszenia przez odbiorcę ciepła o niedogrzananiu wyklucza udzielenie bonifikaty przez Zarządcę ze względu na uniemożliwienie dokonania pomiarów i stwierdzenie przyczyn niedogrzanania.
9. Wysokość przyznawanych odbiorcom bonifikat za niedogrzananie wynosi:
- a) jeżeli temperatura lokalu w okresie grzewczym wynosi:
    - poniżej + 15°C przysługuje upust (bonifikata) w wysokości 1/15 części miesięcznej opłaty, licząc za każdy dzień niedogrzanania mieszkania
    - poniżej + 18°C (ale wyższa od + 15°C) przysługuje upust w wysokości 1/30 części miesięcznej opłaty, licząc za każdy dzień niedogrzanania mieszkania
  - b) jeżeli temperatura wewnątrz lokalu użytkowego jest niższa od obowiązującej mniej niż 4°C przysługuje upust 1/60 części opłaty miesięcznej za każdy dzień niedogrzanania dla lokali użytkowych.
10. Bonifikaty rozlicza się z użytkownikami lokali za okres od rozpoczęcia sezonu grzewczego do końca danego sezonu grzewczego.
11. Odbiorca ciepła powinien niezwłocznie zgłosić zastrzeżenia odnośnie wadliwego funkcjonowania ogrzewania do właściwej administracji.
12. Zarządca zobowiązany jest do sprawdzenia reklamacji nie później niż w dniu następnym od dnia zgłoszenia, o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika.
13. Nie sprawdzenie reklamacji przez Zarządcę jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.
14. Jeżeli uczestnicy Komisji w czasie kontroli temperatury nie będą jednomyślni co do treści ustaleń zawartych w protokole, mają prawo wniesienia zastrzeżeń do protokołu.

#### **IV. NALICZANIE KOSZTÓW DODATKOWYCH ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM CZĘŚCI WSPÓLNEJ**

##### **§12**

1. Użytkownicy lokali użytkowych w budynku przy ul. Mikołowskiej 4A zobowiązani są do wnoszenia dodatkowej opłaty dotyczącej utrzymania części wspólnej nieruchomości, są to w szczególności koszty związane z:
- a) dozowaniem budynku,
  - b) utrzymywaniem w należyтым stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie bieżącej konserwacji i drobnych napraw,
  - c) utrzymywaniem czystości i porządku, w tym oczyszczanie ze śniegu, lodu lub błota oraz innych zanieczyszczeń chodników przylegających do budynku.
2. Wysokość stawki opłaty dodatkowej ustala Zarządca na podstawie faktycznych wydatków za rok poprzedni.



3. Dodatkowa opłata związana z utrzymaniem części wspólnej ujęta jest jako odrębny składnik w comiesięcznych opłatach eksploatacyjnych ustalonych w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu.

## **V. POSTANOWIENIA DODATKOWE**

### **§13**

1. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali użytkowych w budynku Mikołowska 4A bez względu na ich status prawny.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.07.2016 r.
3. Niniejszy regulamin podlega publikacji na stronie MZGK: [www.mzgk.myslowice.pl](http://www.mzgk.myslowice.pl)