

Załącznik nr 1
do Zarządzenia Prezesa Zarządu
Urbitor Sp. z o. o.
z dnia 28.06.2024 r.

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW
I ODPROWADZANIA NIECZYSTOŚCI PŁYNNYCH
ORAZ WYWOZU ODPADÓW
OBOWIĄZUJĄCY W URBITOR SP. Z O.O.

ROZDZIAŁ 1 PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2024 r. poz. 399).
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz.U.2024 r. poz. 266, 834, 859).
3. Ustawa z 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (Dz.U.2024 r. poz.18, 96).
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku Prawo o miarach (Dz.U.2022 r. poz. 2063).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U.2024 r. poz. 757).
6. Ustawa z dnia 20 maja 2016 roku o efektywności energetycznej (Dz.U.2024 r. poz. 1047).
7. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz.U.2023 r. poz. 1478 z późn.zm.).
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 listopada 2017 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2017.2285).
9. Akt założycielski URBITOR Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu z dnia 19 stycznia 2010 roku.
10. Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego – Nr 0000325890.
11. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2023 r. poz. 157 z późn.zm.).

ROZDZIAŁ 2 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Celem niniejszego regulaminu jest ustalenie zasad postępowania dla użytkowników lokali zarządzanych przez Urbitor Sp. z o. o. oraz sposobu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii elektrycznej oraz wywozu nieczystości stałych obowiązującego dla nieruchomości zarządzanych przez Urbitor Sp. z o. o. oraz dla właścicieli nieruchomości, dla których Urbitor Sp. z o. o. jest dostawcą mediów.
2. Dopuszcza się wprowadzenie indywidualnych zasad dostawy mediów, w tym również nie objętych niniejszym regulaminem, ustalanych szczegółowo na etapie przygotowania umowy najmu, dzierżawy lub odsprzedaży usługi.

§ 2

Przez użyte w REGULAMINIE określenia należy rozumieć:

1. **REGULAMIN** – Regulamin rozliczania kosztów dostawy mediów i odprowadzania nieczystości płynnych oraz wywozu odpadów obowiązujący w Urbitor Sp. z o.o.
2. **ZARZĄDCA** – Urbitor Sp. z o. o.;
3. **UŻYTKOWNIK** – osoba prawna lub fizyczna bądź inny podmiot posiadający zdolność do czynności prawnych, posiadająca tytuł prawny do obiektu, w którym znajduje się punkt dostawy mediów lub zajmująca obiekt i korzystająca z mediów dostarczanych/odbieranych do/z punktu dostawy mediów;
4. **PUNKT DOSTAWY MEDIÓW** – lokal, budynek, budowla lub inne urządzenie wskazane w umowie najmu/dzierżawy lub umowie na dostawę mediów;
5. **CZĘŚCI WSPÓLNE** – pomieszczenia i ciągi komunikacyjne tj. hol główny, korytarze, łączniki antresoli, pomieszczenia techniczne, kotłownia, węzeł cieplny, rozdzielnia elektryczna główna;
6. **OPOMIAROWANIE** – układ urządzeń służących do rozliczania kosztów ogrzewania, podgrzania i dostawy wody oraz odprowadzania ścieków i rozliczenia energii elektrycznej;
7. **OKRES ROZLICZENIOWY** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego;
8. **OKRES SPRAWOZDAWCZY** – okres pełnego roku kalendarzowego (poprzedzającego dany okres rozliczeniowy), na podstawie którego ustalane są stawki opłat za media;
9. **DOSTAWCA** – Urbitor Sp. z o. o. – pośrednik w dostawie (lub wytwórca) mediów w tym wody, energii cieplnej i energii elektrycznej;
10. **ODBIORCA ODPADÓW** – Urbitor Sp. z o. o. – pośrednik w odbiorze odpadów stałych;
11. **ODBIORCA ŚCIEKÓW** – Urbitor Sp. z o. o. – pośrednik w odprowadzaniu ścieków;
12. **STAWKA** – wartość jednostkowa mediów uwzględniająca wszystkie koszty stałe i zmienne ponoszone przez Urbitor Sp. z o. o. na zakup (wytworzenie) mediów oraz zakup usług wywozu odpadów, odprowadzania i oczyszczania ścieków od podmiotów zewnętrznych powiększona o składnik eksploatacyjny mediowy;
13. **SKŁADNIK EKSPLOATACYJNY MEDIOWY** – wliczony w stawkę jednostkową uśredniony koszt utrzymania i funkcjonowania infrastruktury służącej do przesyłu mediów własnymi składnikami majątku trwałego oraz obsługi administracyjnej związanej z dostawą mediów przypadający na jednostkę tych mediów, ustalany na dany okres rozliczeniowy na podstawie danych z okresu sprawozdawczego.

§ 3

1. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie do wszystkich umów na dostawę mediów zawartych po dniu wejścia w życie Regulaminu. Dla umów zawartych przed dniem wejścia w życie Regulaminu stosuje się uregulowania zawarte w zapisach tych umów.

2. Szczegółowy sposób dostawy i odbioru mediów, a także zasady rozliczania i płatności regulują postanowienia umowy na najem/dzierżawę lub umowy na dostawę mediów.
3. Rozliczeń dokonuje Urbitor Sp. z o.o.
4. Odczytów z liczników dokonują pracownicy Urbitor Sp. z o.o. Odczyty dokonywane są miesięcznie, co dwa miesiące lub kwartalnie w ostatnim tygodniu miesiąca.
5. Wysokość składnika eksploatacyjnego mediowego i opłaty z tytułu odczytu i rozliczania kosztów dla poszczególnych lokalizacji określa załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

ROZDZIAŁ 3 DOSTAWA WODY

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali pozostających w zarządzie Urbitor Sp. z o. o. wyposażonych w instalację wodną oraz właścicieli nieruchomości, dla których Urbitor Sp. z o. o. jest dostawcą wody.
2. Użytkownik może pobierać wodę za pośrednictwem wewnętrznej instalacji wodociągowej Dostawcy tylko na podstawie zawartej pisemnej umowy i warunków z niej wynikających.
3. Użytkownik ma obowiązek utrzymywać w należytym stanie technicznym instalację wodociągową oraz zapobiegać marnotrawstwu wody, poprzez racjonalne nią gospodarowanie.
4. Użytkownik ma obowiązek zabezpieczenia wewnętrznej instalacji wodociągowej oraz (w przypadku lokali opomiarowanych) zapewnienia niezawodnego działania wodomierzy poprzez zabezpieczenie przed wszelkimi uszkodzeniami mechanicznymi, skutkami niskich temperatur oraz przed dostępem osób nieuprawnionych.
5. Zabrania się wykorzystywania instalacji wodociągowej do uziemiania urządzeń elektrycznych. Za granicę pomiędzy instalacją będącą w gestii utrzymania i napraw Użytkownika i Dostawcy uważa się wodomierz Użytkownika lub w przypadku jego braku zawór umożliwiający odcięcie wody do przedmiotu najmu Użytkownika.
6. Odpowiedzialność odszkodowawcza na zasadach ogólnych za skutki awarii instalacji wodociągowych (np. zalania) jest odpowiednia do podziału odpowiedzialności jak za stan instalacji opisanej wyżej (w punkcie 5).
7. W przypadku korzystania przez Użytkownika z instalacji, urządzeń i armatury wodociągowej Dostawcy lub własnych, ich naprawa lub wymiana pozostaje w gestii Użytkownika.
8. W przypadku konieczności zdemontowania zabudowy przed naprawą instalacji wodociągowej wewnętrznej w przedmiocie najmu, własnym staraniem i na własny koszt demontażu i ponownej odbudowy dokonuje Użytkownik.
9. Dostawca nie ponosi odpowiedzialności za jakość, niskie ciśnienie oraz przerwy w dostawie wody powstałe z przyczyn od niego niezależnych.
10. Dostawca zastrzega sobie prawo do czasowych ograniczeń dostaw wody, wynikających z prowadzenia niezbędnych czynności związanych z utrzymaniem sieci wodociągowej (konserwacji, przeglądów lub usuwania awarii), przy czym Dostawca będzie w miarę możliwości informował Użytkownika o planowanych przerwach w dostawie wody ze stosownym wyprzedzeniem.

§ 2

1. W celu właściwego rozliczania zużycia wody Użytkownik lokalu nieopomiarowanego może, w uzgodnieniu z Dostawcą, dokonać we własnym zakresie montażu wodomierza dla danego punktu dostawy mediów (o ile pozwalają na to warunki techniczne), zapewniając opomiarowanie całej ilości pobranej wody.
2. Montaż urządzenia pomiarowego powinien odbywać się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami oraz warunkami technicznymi dla danego typu urządzenia.
3. Montaż wodomierza może być dokonany przez przedstawiciela Dostawcy na podstawie pisemnego wniosku Użytkownika, przy czym w takim przypadku koszty urządzenia oraz jego montażu ponosi Użytkownik.
4. Wodomierz powinien być zainstalowany w miejscu umożliwiającym niezakłócony dostęp celem dokonania odczytu oraz umożliwiającym jego zabezpieczenie przed wszelkimi uszkodzeniami mechanicznymi.
5. Po zamontowaniu urządzenia pomiarowego Użytkownik powinien niezwłocznie zgłosić ten fakt Dostawcy, celem sporządzenia protokołu odbioru z montażu wodomierza.
6. W przypadku konieczności wymiany lub czasowego demontażu wodomierza (np. w związku z pracami remontowymi w lokalu) Użytkownik zobowiązany jest zgłosić ten fakt Dostawcy nie później niż trzy dni przed podjęciem działań, celem spisania stosownego protokołu ze stanem wodomierza.
7. Wszelkie zakłócenia i usterki w pracy wodomierza (np. brak wskazań) Użytkownik powinien niezwłocznie zgłosić Dostawcy.

§ 3

1. Z tytułu zużycia wody Użytkownik będzie rozliczany i obciążany kosztami w systemie miesięcznym lub kwartalnym, zgodnie z zapisami umowy najmu/dzierżawy/dostawy mediów.

2. Wielkość zużycia wody wyliczana będzie na podstawie rzeczywistego odczytu urządzeń pomiarowych (w lokalach opomiarowanych) lub na podstawie ryczałtu, na zasadach określonych w umowie najmu, dzierżawy lub dostawy mediów.
3. W rozliczeniu ryczałtowym miesięczna wielkość zużycia wody ustalana będzie na podstawie liczby osób użytkujących lokal lub rodzaju urządzeń, za pośrednictwem których jest pobierana woda, a także profilu działalności prowadzonej przez Użytkownika.
4. Cena m³ wody (stawka) dla Użytkownika jest określona w umowie najmu/dzierżawy lub cenniku i obejmuje rzeczywisty koszt wody zakupionej przez Urbitor Sp. z o. o. od dostawców zewnętrznych na podstawie zawartych umów oraz składnik eksploatacyjny mediowy w wysokości należnego obciążenia, uwzględniający faktycznie ponoszone koszty za utrzymanie i funkcjonowanie urządzeń służących do przesyłu wody zakupionej od dostawców zewnętrznych własnymi składnikami majątku trwałego.
5. Podstawę wyliczenia wysokości składnika eksploatacyjnego mediowego dla wody zakupionej od dostawców zewnętrznych stanowią następujące koszty:
 - a) amortyzacja budowli i urządzeń służących do przesyłu wody;
 - b) podatek od nieruchomości od budowli i urządzeń do przesyłu wody;
 - c) eksploatacja, konserwacja, naprawa remont budowli i urządzeń do przesyłu wody;
 - d) narzut kosztów pośrednich.
6. Z tytułu odczytu i rozliczania kosztów pobierana będzie opłata stała określona w umowie najmu/dzierżawy lub cenniku.
7. Zmiana stawki nie wymaga indywidualnych powiadomień ani aneksowania zmian w umowie.

ROZDZIAŁ 4 ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali pozostających w zarządzie Urbitor Sp. z o. o. wyposażonych w instalację kanalizacyjną oraz właścicieli nieruchomości, dla których Urbitor Sp. z o. o. jest odbiorcą ścieków.
2. Użytkownik – wytwórca ścieków ponosi odpowiedzialność za przekroczenie dopuszczalnych norm jakościowych odprowadzanych do kanalizacji ścieków spowodowanych prowadzoną działalnością.
3. Niedopuszczalne jest wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych odpadów mogących powodować blokowanie lub zmniejszenie przepustowości przewodów kanalizacyjnych.
4. W przypadku awarii instalacji kanalizacyjnej w obiektach wielolokalowych będących własnością Urbitor Sp. z o. o. naprawa oraz udrożnienie pionu należy do Odbiorcy ścieków, natomiast naprawa i udrożnienie podejść do pionu wraz z udrożnieniem urządzeń należy do Użytkownika.
5. W przypadku obiektów wolnostojących użytkowanych przez jednego Wytwórcę ścieków będącego właścicielem lub Użytkownikiem obiektu, wszelkich napraw wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej Wytwórca ścieków dokonuje własnym staraniem i na własny koszt. Za wewnętrzną instalację kanalizacyjną uważa się instalację wraz z urządzeniami sanitarnymi od punktu włączenia przewodu kanalizacyjnego do zbiorczej sieci kanalizacyjnej Odbiorcy ścieków.
6. Zgodnie z Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach Użytkownik lokalu gastronomicznego zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy z firmą odbierającą i utylizującą tłuszcze i przedstawiania Zarządcy protokołów ich odbioru w ilościach adekwatnych do ich wytworzenia”.

§ 2

1. Wielkość odprowadzonych ścieków wyliczana będzie na podstawie rzeczywistego odczytu urządzeń pomiarowych (w lokalach opomiarowanych) lub na podstawie ryczałtu, na zasadach określonych w umowie najmu, dzierżawy lub dostawy mediów.
2. W rozliczeniu ryczałtowym miesięczna wielkość odprowadzonych ścieków ustalana będzie na podstawie liczby osób użytkujących lokal lub rodzaju urządzeń za pośrednictwem których jest pobierana woda, a także profilu działalności prowadzonej przez Użytkownika.
3. Stawka dla Użytkownika za odprowadzenie ścieków jest określona w umowie najmu/dzierżawy lub cenniku i obejmuje rzeczywisty koszt ścieków odebranych przez Odbiorcę ścieków na podstawie zawartych z Urbitor Sp. z o.o. umów oraz składnik eksploatacyjny mediowy, uwzględniający faktycznie ponoszone koszty za utrzymanie i funkcjonowanie urządzeń służących do odprowadzania ścieków własnymi składnikami majątku trwałego do kanalizacji miejskich.
4. Podstawę wyliczenia wysokości składnika eksploatacyjnego mediowego za odprowadzenie ścieków własnymi składnikami majątku trwałego do kanalizacji miejskich stanowią następujące koszty:
 - a) amortyzacja budowli i urządzeń służących do odprowadzenia ścieków;

- b) podatek od nieruchomości od budowli i urządzeń do odprowadzenia ścieków;
 - c) eksploatacja, konserwacja, naprawa remont budowli i urządzeń do odprowadzenia ścieków;
 - d) narzut kosztów pośrednich.
5. Zmiana stawki nie wymaga indywidualnych powiadomień ani aneksowania zmian w umowie.
 6. Odbiorca ścieków zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku szkód wyrządzonych przez Użytkownika w związku z niezgodną z przeznaczeniem eksploatacją instalacji i urządzeń kanalizacyjnych.

ROZDZIAŁ 5 ODPADY KOMUNALNE

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali i obiektów pozostających w zarządzie Urbitor Sp. z o. o. wytwarzających odpady komunalne.
2. Opłaty za wytworzone odpady komunalne będą pobierane tylko wtedy, gdy Użytkownik – Wytwórca odpadów nie ma zawartej odrębnej umowy bezpośrednio z Przedsiębiorstwem świadczącym usługi odbioru odpadów lub właściwą jednostką samorządu terytorialnego realizującą obowiązek w tym zakresie.
3. Bezwzględnie zabrania się na terenie zarządzanym przez Urbitor Sp. z o.o. gromadzenia w pojemnikach przeznaczonych na odpady komunalne odpadów medycznych i odpadów weterynaryjnych w rozumieniu Ustawy o odpadach z dnia 12 grudnia 2012 r., a zwłaszcza odpadów niebezpiecznych takich jak:
 - a) leki;
 - b) zużyte baterie i akumulatory;
 - c) zużyte świetlówki;
 - d) zużyty sprzęt elektroniczny i elektryczny;
 - e) inne odpady niebezpieczne w rozumieniu Ustawy o odpadach z dnia 12 grudnia 2012 r.
 Ponadto zabrania się na terenie zarządzanym przez Urbitor Sp. z o.o. gromadzenia w pojemnikach przeznaczonych na odpady komunalne odpadów budowlanych i poprodukcyjnych.

§ 2

1. Użytkownik zobowiązany jest do ponoszenia opłat na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych w systemie miesięcznym, zgodnie z zapisami umowy najmu/dzierżawy lub cennika.
2. Opłaty na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych w poszczególnych nieruchomościach będących w zasobach Urbitor Sp. z o.o., przypadające na lokale użytkowe ustala się indywidualnie w każdej nieruchomości na podstawie ilości osób pracujących w lokalu lub wielkości wynajmowanej powierzchni lub rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.
3. Decyzję o wysokości opłaty podejmuje Kierownik działu. Opłatę w wysokości zatwierdzonej w umowie najmu/dzierżawy lub cennika użytkownik lokalu wnosi w ramach opłaty eksploatacyjnej za lokal.
4. W przypadku zgłoszenia przez Użytkownika lokalu zmiany ilości osób w danym lokalu, dokonuje się zmiany naliczeń opłaty za wywóz odpadów komunalnych dla przedmiotowego lokalu od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie zgłoszenia zmiany ilości osób w danym lokalu. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest bieżące zgłaszanie faktycznej liczby osób pracujących w lokalu.
5. Do kosztów odbioru odpadów dolicza się współczynnik eksploatacyjny mediowy, który uwzględnia:
 - a) koszt utrzymania/zakupu lub najmu/dzierżawy pojemników na odpady;
 - b) amortyzacja budowli i urządzeń do gromadzenia odpadów;
 - c) podatek od nieruchomości od budowli i urządzeń do gromadzenia odpadów;
 - d) eksploatacja, konserwacja, naprawa, remont budowli i urządzeń do gromadzenia odpadów;
 - e) czynności administracyjne związane z obsługą odbioru odpadów komunalnych.

ROZDZIAŁ 6 DOSTAWA ENERGII ELEKTRYCZNEJ

§ 1

1. Regulamin niniejszy dotyczy wyłącznie Użytkowników pobierających energię elektryczną z instalacji Dostawcy i nie posiadających oddzielnej umowy z Zakładem Energetycznym.
2. Użytkownik ma obowiązek utrzymywać wewnętrzną instalację elektroenergetyczną znajdującą się w najmowanym/dzierżawionym pomieszczeniu a w przypadku poboru energii elektrycznej za pomocą podlicznika począwszy od zabezpieczeń przed licznikowych w należyтым stanie technicznym.
3. Wszelkie zmiany, przebudowy i remonty instalacji wymagają pisemnej zgody Dostawcy.

4. Użytkownik ma obowiązek udostępnić Dostawcy wynajmowany/dzierżawiony lokal, w celu dokonania okresowych przeglądów i oględzin urządzeń i instalacji elektroenergetycznych. O terminach Użytkownik będzie informowany w oddzielnym trybie.
5. O ile istnieje techniczna możliwość, w celu właściwego rozliczania zużycia energii elektrycznej każdy Użytkownik zobowiązany jest własnym kosztem i staraniem do montażu układu pomiarowo-rozliczeniowego dla punktu dostawy mediów. Lokalizację układu pomiarowego winna wskazać opracowana w tym celu przez Użytkownika i uzgodniona przez Dostawcę dokumentacja techniczna. Koszt opracowania dokumentacji, wykonania instalacji, wykonania pomiarów, sporządzenia protokołów badania instalacji i przekazania do Dostawcy, eksploatacji i utrzymania instalacji od wejściowych zacisków prądowych zabezpieczeń przedlicznikowych obciąża Użytkownika.
6. Dostawca nie ponosi odpowiedzialności za jakość energii dostarczanej przez Zakład Energetyczny oraz, jeżeli odstępstwa od wymaganych standardów wynikają z wad występujących poza instalacją rozdzielczą, będącą w jego utrzymaniu.
7. Montaż układu pomiarowo-rozliczeniowego winien być wykonany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia.
8. Odbiór układu pomiarowego odbywać się będzie protokolarnie przy udziale Dostawcy.
9. O potrzebie ingerencji w układ pomiarowo-rozliczeniowy oraz zabezpieczenia przedlicznikowe Użytkownik informuje pisemnie Dostawcę.
10. Lokalizacja układów pomiarowych powinna umożliwić odczyt, kontrolę i konserwację bez potrzeby wchodzenia do najmowanych/dzierżawionych pomieszczeń.
11. Wszelkie nieprawidłowości, usterki licznika, podlicznika (np. brak wskazań) Użytkownik niezwłocznie zgłasza pisemnie Dostawcy.
12. Odczytów liczników, podliczników dokonuje się miesięcznie lub kwartalnie przez pracownika Urbitor Sp. z o.o. Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu stanu liczników i podliczników.
13. Stwierdzenie manipulacji przy układzie pomiarowo-rozliczeniowym lub wykonanie instalacji z pominięciem licznika, podlicznika będzie traktowane jako nielegalny pobór energii i może spowodować obciążenie Użytkownika dodatkową opłatą w wysokości 1.000,00 zł.
14. W przypadku awarii licznika głównego, podlicznika niezawinionej przez Użytkownika zużycie energii przyjmować należy jako średnie zużycie z trzech poprzednich odczytów (lub rozliczenie za okres od wystąpienia niesprawności urządzenia pomiarowego do dnia wymiany, następuje na podstawie zużycia energii elektrycznej w analogicznym okresie ubiegłego roku).

§ 2

1. Koszt energii elektrycznej zużytej w okresie rozliczeniowym w danym lokalu określany jest na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii elektrycznej w oparciu o wskazania liczników.
2. Użytkownik obciążony będzie kosztem energii elektrycznej wraz ze wszystkimi opłatami stałymi i zmiennymi ponoszonymi przez Urbitor Sp. z o.o. z tytułu zakupu przez Spółkę energii elektrycznej od dostawcy zewnętrznego. Do kosztów zakupu energii elektrycznej doliczony będzie współczynnik eksploatacyjny mediowy, uwzględniający koszty utrzymania i funkcjonowania urządzeń służących przesyłowi energii elektrycznej, w tym:
 - a) amortyzacja sieci przesyłowych;
 - b) podatek od nieruchomości od sieci przesyłowych, urządzeń energetycznych;
 - c) eksploatacja, konserwacja, naprawa, remonty sieci przesyłowych, urządzeń energetycznych;
 - d) koszty utrzymania i eksploatacji pomieszczeń, w których znajdują się urządzenia energetyczne.
3. Ponadto Użytkownik obciążony będzie kosztami stałymi z tytułu:
 - a) konserwacji, eksploatacji i przeglądów infrastruktury wewnętrznej Dostawcy;
 - b) odczytu i rozliczania kosztów;
 określonymi w umowie najmu/dzierżawy lub cenniku.
4. Złożenie reklamacji przez użytkownika nie zwalnia go z zapłaty za energię elektryczną.

ROZDZIAŁ 7 DOSTAWA ENERGII CIEPLNEJ

§ 1

1. Rozliczeń kosztów za ciepło przypadające na odbiorców indywidualnych dokonuje się w oparciu o wielkość powierzchni/kubatury ogrzewanej lokali.
2. Z tytułu zużycia energii cieplnej Użytkownik będzie rozliczany i obciążany kosztami w systemie miesięcznym zgodnie z zapisami umowy najmu/dzierżawy/dostawcy mediów lub cennika.
3. Stawka za ogrzanie m² powierzchni lokalu jest określona w umowie najmu/dzierżawy/dostawcy mediów lub cenniku i zawiera koszty poniesione przez Dostawcę z tytułu zakupu energii cieplnej lub wytworzenia jej we własnych kotłowniach, a także koszty dodatkowe wynikające z utrzymania i funkcjonowania urządzeń.

4. Zmiana stawki nie wymaga indywidualnych powiadomień ani aneksowana zmian w umowie.

§ 2

1. Za uszkodzenia instalacji CO oraz urządzeń pomiarowych, które powstały z winy Użytkownika lokalu odpowiada Użytkownik tego lokalu.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkowników lokali w instalację CO, a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników;
 - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Dostawcy;
 - c) wymiana zaworów przy grzejnikach bez zgody Dostawcy;
 - d) montaż zaworów termostaticznych bez zgody Dostawcy;
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów, usunięcie lub powiększenie kryzy;
 - f) demontaż grzejników;
 - g) zamykanie zaworów odcinających instalację CO przed i za ciepłomierzem;
 - h) samowolne spuszczenie wody z instalacji CO lub z jej części.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym uszkodzeniu instalacji CO wewnątrz lokalu.
4. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w pkt.2 Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
 - a) usunięcia przez Dostawcę skutków samowolnej ingerencji w instalację CO;
 - b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji grzewczej;
 - c) samowolnego spuszczenia lub opuszczenia wody z instalacji CO (na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę);
 - d) naprawienie szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkody.

ROZDZIAŁ 8 DOSTAWY GAZU ZIEMNEGO

§ 1

1. Z tytułu zużycia gazu ziemnego Użytkownik będzie rozliczany i obciążany kosztami w systemie miesięcznym zgodnie z zapisami umowy najmu/dzierżawy/dostawy mediów lub cennika.
2. Użytkownik obciążony będzie kosztem gazu ziemnego wraz ze wszystkimi opłatami stałymi i zmiennymi ponoszonymi przez Urbitor Sp. z o.o. z tytułu zakupu przez Dostawcę gazu ziemnego od dostawcy zewnętrznego. Do kosztów zakupu gazu ziemnego doliczona będzie opłata eksploatacyjna, koszt odczytu i rozliczenia oraz koszt utrzymania instalacji gazowej.
3. Zmiana stawki nie wymaga indywidualnych powiadomień ani aneksowania zmian w umowie.

§ 2

1. Sposób użytkowania instalacji gazowej przez użytkownika lokalu powinien:
 - a) być zgodny z założeniami projektu tej instalacji;
 - b) eliminować możliwość wydzielania się tlenu węgla z urządzeń gazowych;
 - c) zapewniać bezpieczeństwo użytkowników lokalu;
 - d) zapewniać bezpieczeństwo oraz ochronę interesów użytkowników innych lokali korzystających z tej instalacji oraz osób trzecich.
2. W czasie użytkowania instalacji gazowej Użytkownik lokalu powinien we własnym zakresie dokonywać obowiązków utrzymania przeglądów oraz sprawdzania instalacji.
3. Przestrzegać zasady bezpieczeństwa jej użytkowania oraz niezwłocznie informować Dostawcę w razie stwierdzenia nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu.
4. Zapewniać pełną sprawność techniczną i użytkową urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu.
5. W przypadku wystąpienia objawów świadczących o zagrożeniu bezpieczeństwa osób lub mienia – zaprzestać użytkowania instalacji gazowej, podjąć właściwe działania zaradcze i niezwłocznie poinformować właściwe służby oraz Dostawcę o wystąpieniu zagrożenia.
6. Zapewniać ochronę instalacji i urządzeń gazowych przed uszkodzeniem, utrzymywać znajdujące się w lokalu elementy instalacji gazowej, urządzeń spalinowych i wentylacyjnych oraz urządzenia gazowe w należytym stanie technicznym i użytkowym.
7. Zapewnić wykonanie niezbędnych czynności konserwacyjnych leżących po stronie Użytkownika (przybory gazowe i instalacja do zaworu odcinającego lub gazomierza).
8. Informować Dostawcę o wszelkich uszkodzeniach instalacji gazowej oraz o niewłaściwym funkcjonowaniu przewodów i kanałów wentylacyjnych i spalinowych.

9. Udostępniać lokal w celu przeprowadzenia przez odpowiednie służby kontroli instalacji i urządzeń gazowych, przewodów i kanałów spalinowych, wentylacyjnych, a także innych instalacji i urządzeń oraz ściśle wykonywać zalecenia pokontrolne.
10. Naprawa i konserwacja urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

PREZES ZARZĄDU


Rafał Lachowicz