

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku przy ul. K.K. Wielkiego 55 w Olkuszu

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Wspólnotę, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali. Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach: Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
12. Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej, oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
13. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z późn. zm.
15. inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

### Rozdział I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje prawo własności lokalu, prawo najmu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna 01.01 a kończy się 31.12. danego roku.
3. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów ciepła wytworzonego w kotłowni gazowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
4. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
5. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** - zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych

lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.

6. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
7. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF
8. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF
9. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
10. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
11. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
12. **Koszty energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat, za dostarczony nośnik energii do kotłowni (gaz), niezbędny do wytworzenia energii cieplnej przeznaczonej do ogrzania pomieszczeń. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla całego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
13. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
14. **Węzeł ciepłowniczy (kotłownia gazowa)** - jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
15. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – licznik gazu zainstalowany na wejściu do kotłowni w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą za dostarczony do budynku gaz.
16. **Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.
17. **Administrator** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się administrowaniem nieruchomości.

## **Rozdział II ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW**

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od **01.01. do 31.12.** danego roku.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do czterech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego, czyli do **30.04** roku, w którym następuje rozliczenie.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarządcę/Administratora upoważnionych.

6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.  
Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników, ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcę/Administratora o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń ( w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - poinformowanie Zarządcy/Administratora i uzyskanie zgody oraz warunków na wymianę grzejnika.
7. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
8. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale V, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę/Administratora osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
10. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
11. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu serwisu.
12. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik otrzyma rozliczenie za okres od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przejął lokal, a dotychczasowy użytkownik za okres od początku okresu rozliczeniowego do ostatniego dnia miesiąca, w którym został zdany lokal. Rozliczenia, o których mowa powyżej zostaną wykonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego o którym mowa w rozdziale II pkt.3
14. Koszty wykonania rozliczenia zmiany użytkownika obciążają każdego z użytkowników.
15. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają każdego z użytkowników. Rozliczenia, o których mowa powyżej zostaną wykonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego o którym mowa w rozdziale II pkt.3
16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca/Administrator może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

### Rozdział III. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:
  - 1.1 opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
    - koszt czynnika grzewczego stały
    - opłata abonamentowa
    - opłata dystrybucyjna stała
    - amortyzację kotłowni
    - koszty bieżącej obsługi serwisowej
    - koszty napraw i remontów kotłowni
  - 1.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
    - koszt paliwa gazowego
    - opłata dystrybucyjna zmienna
    - koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
2. Do kosztów wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
3. Koszty wytworzenia ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
4. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m<sup>3</sup> ogrzewanej kubatury budynku, Zarządca/Administrator wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają tą nieruchomości.

### Rozdział IV ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
  - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą/Administratorem nieruchomości
  - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
  - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
  - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
    - **50 % koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku
    - **50 % koszty zmienne wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
3. Koszty zmienne wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF) dla poszczególnych lokali.
5. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, dla którego współczynnik jest wyznaczany.
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.

7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń
8. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach, w których:
  - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyłą ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym, jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
  - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
  - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach
10. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
11. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
12. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale V niniejszego regulaminu.

## **Rozdział V SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA**

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
  - 1.1 Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w nieruchomości na m<sup>2</sup>
  - 1.2 Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia dla tego pomieszczenia.
  - 1.3 Uniemożliwił:
    - dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
    - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
    - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
      - Koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
      - Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z rozdziałem VI regulaminu.
  - 1.4 W lokalach, gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m<sup>2</sup>
  - 1.5 Grzejniki, gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg: koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu
  - 1.6 Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zarządcy/Administratora - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania
  - 1.7 Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy/Administratora rozliczane będą – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika

w okresie, kiedy stwierdzono demontaż, w kolejnych okresach rozliczeniowych grzejnik nie jest uwzględniany w rozliczeniach.

- 1.8 W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą/Administratorem (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych między odczytów i przemontowania podzielników.
- 1.9 Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

## **Rozdział VI WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU**

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony jako wartość zużycia ciepła dla każdego lokalu zgodnie z przepisami § 8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.

1. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu. W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest większe niż wyliczone dla tego lokalu maksymalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego maksymalnego zużycia.
2. Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach.

W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu minimalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.

## **Rozdział VII KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ**

1. Zarządca/Administrator zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
  - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy,
  - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę/Administratora,
  - g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę/Administratora o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.

5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca/Administrator usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca/Administrator powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Wspólnota dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy/Administratora, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
  1. zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
  2. zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
  3. demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
  4. zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
  5. spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  6. zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  7. demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
  8. zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
  9. umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## **Rozdział VIII ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania ustalane są wg poniższych zasad:
  - podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
  - wysokość indywidualnej zaliczki nie powinien być niższy niż średniomiesięczny koszt za poprzedni okres rozliczeniowy przemnożony przez współczynnik wzrostu cen energii cieplnej przez dostawcę ciepła.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarządcę/Administratora zaliczki, o której mowa w pkt.2), jednocześnie winien złożyć zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym w rozdziale X pkt.3.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

## **Rozdział IX ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU**

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Zarządca/Administrator dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

### **a) dla budynku:**

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. porównanie średniego koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
9. porównanie średniego koszt podgrzania wody w budynku na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

### **b) dla lokalu:**

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej
9. porównanie zużycia ciepłej wody w m<sup>3</sup> do zużycia ciepłej wody w m<sup>3</sup> w nieruchomości w formie tabelarycznej
10. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m<sup>2</sup> w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej
11. porównanie kosztów podgrzania wody/m<sup>2</sup> w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej

Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku, Zarządca/Administrator udostępni w siedzibie firmy i na stronie internetowej [www.pgkolkusz.pl](http://www.pgkolkusz.pl)

## **Rozdział X WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO**

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca/Administrator przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:

- 3.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
- 3.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
4. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządcy/Administratora dotyczącą rozliczenia w terminie **14** dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. **Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane.** Zarządca/Administrator udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do **6** tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy/Administratora. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Zarządca/Administrator zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę/Administratora.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

### Współczynnik LAF do regulaminu

#### K.K.Wielkiego 55

mieszkanie	współczynnik
1	0,62
2	0,64
3	0,66
4	0,75
5	0,66
6	0,74
7	0,62
8	0,70
9	0,67
10	0,66
11	0,65
12	0,77
13	1,00
14	0,77
15	0,60
16	0,59
17	0,64
18	0,67
19	0,80

20	<b>0,82</b>
21	<b>0,77</b>
22	<b>0,74</b>
23	<b>0,81</b>
24	<b>0,75</b>
25	<b>0,73</b>
26	<b>0,65</b>
27	<b>0,63</b>
28	<b>0,64</b>
29	<b>0,80</b>
30	<b>0,81</b>
31	<b>0,82</b>
32	<b>0,78</b>
33	<b>0,81</b>
34	<b>0,82</b>
35	<b>0,82</b>
36	<b>0,71</b>
37	<b>0,71</b>
38	<b>0,66</b>
39	<b>0,66</b>
40	<b>0,66</b>
41	<b>0,66</b>
42	<b>0,73</b>
43	<b>0,74</b>
44	<b>0,68</b>
45	<b>0,73</b>
46	<b>0,73</b>
47	<b>0,70</b>
48	<b>0,68</b>
49	<b>0,68</b>
50	<b>0,61</b>