

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w budynku przy ul. Witosza 6

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów wytworzonego ciepła w pomieszczeniu kotłowni na poszczególne lokale, przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynku wielolokalowym zarządzanym przez Zarządcę/Administratora.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. 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 lub osoby, którym przysługuje prawo własności lokalu lub będący najemcami, jak też osobę lub osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 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. **Ciepłomierz mieszkaniowy** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, przeznaczone do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej.
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. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z ciepłomierza lokalowego w GJ
7. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z ciepłomierza lokalowego w GJ przemnożona przez współczynnik LAF

8. **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.
9. **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.
10. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach
11. **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 (gaz) niezbędny do wytworzenia energii cieplnej przeznaczonej do ogrzania pomieszczeń i podgrzania wody wodociągowej w kotłowni zlokalizowanej w budynku,. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla całego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
12. **Koszt ogrzewania** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele grzewcze
13. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody wodociągowej
14. **Węzeł ciepłowniczy (kotłownia gazowa)** – zespół urządzeń, zaopatrujących 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 - CIEPŁOMIERZE**

1. Montaż ciepłomierzy mieszkaniowych wykonywany jest przez Zarządcę/Administradora a ich odczyt i dokonywanie 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. roku, w którym następuje rozliczenie.
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 Zarząd upoważnionych.
6. Ciepłomierze mieszkaniowe montowane są w poszczególnych lokalach mieszkalnych lub w szafkach na klatkach schodowych.
7. Użytkownik (najemca) lokalu zobowiązany jest do:
  - ochrony urządzenia przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcę/Administradora o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzenia lub instalacji centralnego ogrzewania,
  - zachowania w stanie nienaruszonym plomb założonych przez producenta urządzeń jak i Zarządcę/Administradora,
  - poinformowanie Zarządcy/Administradora i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
8. 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.
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczenia ujętymi w rozdziale VII niniejszego Regulaminu rozliczenia zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej

10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania ciepłomierza mieszkaniowego Zarządca/Administrator lub osoba przez niego upoważniona dokonuje, w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania ciepłomierza mieszkaniowego.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnie z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej
12. W przypadku nieobecności właściciela lokalu, lub głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu
13. W przypadku zmiany użytkownika 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. ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY**

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody wykonywane jest przez Zarządcę/Administratora, a ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 01.01. do 31.12. danego roku.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do czterech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
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 Zarząd upoważnionych.
6. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w poszczególnych lokalach mieszkalnych lub szafkach wodomierzowych zlokalizowanych na klatkach schodowych.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - Udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy, legalizacji lub wymiany wodomierzy ciepłej wody
  - Zapewnienie swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcę/Administratora o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb.
8. 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 ciepłej wody.
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale X, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia Zarządcy/Administratorowi lub osobie przez niego upoważnionej, niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej

usunięcia, dokonana sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.

11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
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 III pkt.3
14. Koszty wykonania rozliczenia zmiany użytkownika obciążają każdego z użytkowników.
15. Zarządca/Administrator może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

#### **Rozdział IV. 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 lub 0,30 GJ w odniesieniu do m<sup>3</sup> przygotowanej ciepłej wody, Zarządca 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 V. PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWU CIEPŁEJ WODY**

1. Koszty wytworzonego ciepła na potrzeby ogrzewania budynku i podgrzanie wody wodociągowej rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków.
2. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem procentowego udziału kosztów całkowitych dla ciepła zużytego na podgrzanie wody wodociągowej i ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania.
4. Podział ciepła zużytego na podgrzanie wody i na potrzeby centralnego ogrzewania wylicza się następująco:
  - 70 % kosztów całkowitych na potrzeby centralnego ogrzewania.
  - 30% kosztów całkowitych ciepła na potrzeby podgrzania wody wodociągowejJednostkowy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
5. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów wyliczana jest następująco:
  - 70 % kosztów stałych na potrzeby centralnego ogrzewania.

- 30% kosztów stałych na potrzeby podgrzania wody wodociągowej

## **Rozdział VI ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowanych w poszczególnych lokalach, dokonywane jest zgodnie z:
  - umową zawartą z dostawcą gazu a Właścicielem lub Zarządcą/Administratorem nieruchomości
  - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje wg podziału:
  - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali .
  - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
    - **70 % koszty zużycia**, dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.
    - **30 % koszty zużycia związane z cyrkulacją wody**, dzielone proporcjonalnie na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
3. Koszty wykonania rozliczenia ponoszą użytkownicy.
4. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik.

## **Rozdział VII ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty ciepłomierzy zamontowanych w poszczególnych lokalach, dokonywane jest zgodnie z:
  - umową zawartą z dostawcą gazu a Właścicielem lub 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 (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
  - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona są na:
    - **70 % koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych
    - z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku.
    - **30 % koszty zmienne wspólne**, dzielone wg m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
3. Koszty zmienne wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (piony, poziomy, grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.).
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze ( LAF) dla poszczególnych lokali.
5. Współczynnik wyrównawczy (LAF) 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 ten 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:
  - zainstalowane są ciepłomierze mieszkaniowe umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu
10. Koszty wykonania rozliczenia przez ponoszą użytkownicy proporcjonalnie do ilości ciepłomierzy zamontowanych w danym lokalu – wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja.
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 roz. VIII niniejszego regulaminu .

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

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
  - 1.1. Uniemożliwił:
    - dokonania sprawdzenia i odczytu manualnego – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
    - uszkodził ciepłomierz mieszkaniowy lub jego plombę,
    - dokonał ingerencji w ciepłomierz mieszkaniowy w celu zafałszowania jego wskazań, wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w innych lokalach odniesionego do 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali
2. W lokalach gdzie nastąpiła z przyczyn niezależnych od użytkownika awaria ciepłomierza mieszkaniowego, minęła legalizacja ciepłomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie ciepłomierza mieszkaniowego nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w nieruchomości,
3. Lokale z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z ciepłomierza mieszkaniowego.

## **Rozdział IX SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

1. Przy rozliczeniu rocznym:
  - 1.1 Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarząd Wspólnoty/ Administratora norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania **5,4** m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie.
  - 1.2. W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia.

W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu
  - 1.3 Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
  - 1.4 W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

## **Rozdział X KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ**

1. Zarządca/Administrator zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu lub skrzynki licznikowej w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
  - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu/wymiany ciepłomierza mieszkaniowego lub licznika ciepłej wody),
  - c) wykonanie odczytu manualnego, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt manualny
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę/Administratora o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, ciepłomierza mieszkaniowego, wodomierza ciepłej wody, plomby, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 3, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.

5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza mieszkaniowego, lub wodomierza wody ciepłej, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta.
6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca/Administrator powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
7. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań ciepłomierza, wodomierza, Zarządca/Administrator dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza wyłącznie na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacenia bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
8. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. lub c.w.u. 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:
  - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
  - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
  - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
  - d) zwiększenie mocy grzejników bez zgody Zarządcy/Administratora;
  - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - g) zerwanie mechanicznej plomby montażowej ciepłomierza mieszkaniowego lub wodomierza .
9. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. i c.w.u. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.
10. Koszt montażu, wymiany lub naprawy uszkodzonych ciepłomierzy i wodomierzy oraz ich legalizacja lub wymiana, po utracie ważności cechy legalizacyjnej, odbywają się na koszt użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Zarządcy/Administratora wymienić lub zainstalować ciepłomierza lub wodomierza.

## **Rozdział XI 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 i podgrzania wody wodociągowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej ustalane są wg poniższych zasad:
  - Podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz analiza 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 XIII pkt.3.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

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

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy, 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,
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku
  - powierzchnię lub kubaturę budynku,
  - ilość pobranego ciepła przypadająca na  $1\text{m}^2$  powierzchni lokali lub  $1\text{m}^3$  kubatury,
  - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
  - koszty stałe zakupu ciepła,
  - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
  - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na  $1\text{m}^2$  powierzchni lokali lub  $1\text{m}^3$  kubatury
  - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych
  - Informacje dotyczące stron internetowych, gdzie , gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej
  - Informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów

**b) dla lokalu:**

- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej
- porównanie zużycia ciepłej wody w  $\text{m}^3$  do zużycia ciepłej wody w  $\text{m}^3$  w nieruchomości w formie tabelarycznej
- porównanie kosztów centralnego ogrzewania/ $\text{m}^2$  w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej
- porównanie kosztów podgrzania wody/ $\text{m}^2$  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 XIII WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO**

- Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest raz w roku.
- Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca/Administrator przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
- Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych
  - 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.
- 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**.
- Reklamacji nie podlega nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych i wodomierzy wody ciepłej w ustalonych terminach. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę/Administratora
- 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

**Witosa 6**

<b>lokal</b>	<b>współczynnik LAF</b>
Mieszkanie nr 1	0,74
Mieszkanie nr 2	0,72
Mieszkanie nr 3	0,73
Mieszkanie nr 4	0,74
Mieszkanie nr 5	0,73
Mieszkanie nr 6	0,73
Mieszkanie nr 7	0,71
Mieszkanie nr 8	1,00
Mieszkanie nr 9	0,93
Mieszkanie nr 10	0,92
Mieszkanie nr 11	0,87
Mieszkanie nr 12	0,92
Mieszkanie nr 13	0,90
Mieszkanie nr 14	0,85
Mieszkanie nr 15	0,76
Mieszkanie nr 16	0,76
Mieszkanie nr 17	0,88
Mieszkanie nr 18	0,85
Mieszkanie nr 19	0,84
Mieszkanie nr 20	0,88
Mieszkanie nr 21	0,77