

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w budynku przy ul. Sosnowa 42

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła 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 dostawy ciepła do budynku 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. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach
  13. **Koszty energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację
  14. **Koszt ogrzewania** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele grzewcze
  15. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody wodociągowej
  16. **Węzeł ciepłowniczy** – zespół urządzeń, zaopatrujących w ciepło instalację wewnątrz budynku
  17. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
  18. **Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.
  19. **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. 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. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik (najemca) lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
  - ochrony urządzenia przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcę o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - poinformowanie Zarządcy/Administratora 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 VIII niniejszego Regulaminu rozliczenia zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę 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.
11. 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.
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. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
14. 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
15. Koszty wykonania rozliczenia zmiany użytkownika obciążają każdego z użytkowników
16. 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
17. 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 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. 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, dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
  11. 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.
  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 zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę
  - 2.1 opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):**
    - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
    - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
    - opłatę abonamentową
    - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
    - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
  - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):**
    - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
    - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów zakupu ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
4. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
5. 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 zakupu 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 zainstalowanego w wymiennikowni ciepłomierzy mierzących zużyta ilość energii ogólnej i na potrzeby centralnego ogrzewania.

4. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika na centralne ogrzewanie. Jednostkowy 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 podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody wodociągowej.

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

1. Rozliczenia 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 ciepła a Właścicielem lub Zarządcą/Administratorem nieruchomości
  - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje wg podziału:
  - 2.1. **część stała 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. Rozliczenia 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 ciepła 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 stała od dostawcy ciepła (opłata stała)** - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
  - 2.2. **część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna)** - dzielona są na:
    - **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 (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:

- w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty 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 ponoszą użytkownicy proporcjonalnie do ilości podzielników ciepła 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 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 IX 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/Administradora - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania
  - 1.7 Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy/Administradora 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 IX 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 X 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 XI 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 podzielnika kosztów 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, podzielnika kosztów, 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 podzielnika kosztów, 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 podzielnika kosztów, 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/Administradora, 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/Administradora;
    - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
    - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
    - g) zerwanie mechanicznej plombi montażowej podzielnika kosztów, wodomierza lub ingerencja w te urządzenia w celu zafałszowania odczytów.
  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 podzielników kosztów 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/Administradora wymienić lub zainstalować podzielnika kosztów lub wodomierza.

## **Rozdział XII 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/Administradora zaliczki o której mowa w pkt.2), jednocześnie winien złożyć zobowiązanie iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w rozdziale XIV pkt.3.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

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

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy, Zarządca/Administrador 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 rozstrzygnięcia 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 XIV WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO**

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca/Administrator przekaże 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
  - 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 pisemną 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.**
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

### Sosnowa 42

mieszkanie	współczynnik	mieszkanie	współczynnik
1	0,69	29	0,79
2	0,72	30	0,78
3	0,72	31	0,78
4	0,70	32	0,80
5	0,79	33	0,81
6	0,79	34	0,74
7	0,73	35	0,74
8	0,78	36	0,79
9	0,78	37	0,81
10	0,75	38	0,82
11	0,80	39	0,79
12	0,80	40	0,78
13	0,69	41	0,78
14	0,72	42	0,80
15	0,72	43	0,81
16	0,73	44	0,74
17	0,74	45	0,74
18	0,74	46	0,74
19	0,79	47	0,69
20	0,78	48	0,79
21	0,78	49	0,70
22	0,80	50	0,78
23	0,81	51	0,73
24	0,74	52	0,80
25	0,74	53	0,75
26	0,73	54	0,72
27	0,74	55	0,69
28	0,74		