

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody Wspólnoty Mieszkaniowej

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach Wspólnot mieszkaniowych, które pośredniczą w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. 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 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm.),
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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2063),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360, z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
12. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
13. 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 (Właściciel)
 - najemca lokalu użytkowego Wspólnoty lub budynku pozostającego we współwłasności,

- osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 1 stycznia a kończy 31 grudnia.
 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]** jest to współczynnik 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. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
 10. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
 11. **Koszty zakupu 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.
 12. **Koszt ogrzewania budynku** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
 13. **Koszt podgrzania wody** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody.
 14. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku.
 15. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy (ciepłomierz główny)** – 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.
 16. **Ciepłomierz indywidualny** – układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do stosowania, posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do

miaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania w lokalu.

17. Zamówiona moc cieplna – największa moc cieplna jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia:

- pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach
- prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji

18. Zarządca – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomością.

Rozdział II ZASADY OGÓLNE

A. PODZIELNIKI KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA / CIEPŁOMIERZE

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczenie 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 stycznia do 31 grudnia.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w ciągu 30 dni od czasu otrzymania przez zarządcę indywidualnych rozliczeń podzielników.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej dostarczone przez pośrednika np. pocztą, dostarczone do skrzynki lokalowej lub mailowo, na wskazany w oświadczeniu właściciela adres mailowy. 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 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 Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowania Zarządcy i uzyskania 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 rozliczania ujętymi w rozdziale VIII, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów ogrzewania 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 uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu 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 złożony do Zarządcy.
14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.
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 do Zarządcy. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
16. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarządca.
17. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

B. BUDYNKI NIEWYPOSAŻONE W PODZIELNIKI KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
3. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do trzech miesięcy licząc od końca roku kalendarzowego.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej dostarczone przez pośrednika np. pocztą, dostarczone do skrzynki lokalowej lub mailowo, na wskazany w oświadczeniu właściciela adres mailowy. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - zapewnienia zarządcy swobodnego dostępu do grzejników,
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu zaworów termostatycznych
 - poinformowania Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę lub demontaż grzejnika.
6. Sposób rozliczenia kosztów został zawarty w VII rozdziale niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
7. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość,

aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od pierwszego dnia miesiąca zgodnie z datą określoną w powiadomieniu o wysokości opłat do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do ostatniego dnia miesiąca w którym nastąpiła sprzedaż, o ile zbywający lub nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie.

Rozdział III ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody, ich odczyt i rozliczenie 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 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia każdego roku lub
 - od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do trzech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej dostarczone przez pośrednika np. pocztę, dostarczone do skrzynki lokalowej lub mailowo, na wskazany w oświadczeniu właściciela adres mailowy. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb.
7. Odczyty wodomierzy 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.
8. 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.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, 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 wodomierza ciepłej wody.
10. 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.
11. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.

13. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od pierwszego dnia miesiąca, zgodnie datą określoną w powiadomieniu o wysokości opłat 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 nabywcę.
14. Zarządca 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 dostawy ciepła**.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
za zamówioną moc ciepłą 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
 - opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za zużyta energię ciepłą 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 wytworzenia ciepła w **budynkach posiadających indywidualne kotłownie** zalicza się:
 - 3.1. opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - koszt czynnika grzewczego stały
 - amortyzację kotłowni
 - koszty bieżącej obsługi serwisowej
 - koszty napraw i remontów kotłowni
 - 3.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - koszt czynnika grzewczego zmienny
 - koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
 - koszt wody na uzupełnienie zładu.
4. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

Rozdział V. PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie

wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach ciepłych ciepłomierzy mierzących zużyta ilość energii na potrzeby podgrzania wody. W przypadku braku oddzielnych ciepłomierzy wartość ta wyliczana jest jako średnie zużycie GJ z miesięcy niegrzewczych tj. np: czerwiec, lipiec, sierpień (w zależności od terminu wyłączenia ciepła).

4. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła ciepłego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużyta do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, oraz zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.
5. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
6. 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, dokonuje Zarządca nieruchomości zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów ciepłych wg podziału na:
 - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzieloną proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (podgrzanie wody) w wysokości kosztów zużycia energii na cele ciepłej wody, dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.

Rozdział VII ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania/ciepłomierzy, zamontowanych na grzejnikach lub ciepłomierzach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów ciepłych wg podziału:
 - 2.1. część stała od dostawcy ciepła (koszty stałe= opłata stała)- dzielona proporcjonalnie do powierzchni ogrzewania lokali
 - 2.2. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) w przypadkach lokali wyposażonych w podzielniki kosztów / ciepłomierze dzielona w proporcji:
 - **koszty wspólne** (udział procentowy części wspólnych stanowi wyliczenie: powierzchnia części wspólnych dzielona przez powierzchnię grzewczą zajmowanych lokali), dzielone są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali
 - **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

- 2.3. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) w przypadku lokali nieopomiarowanych:
- koszty wspólne i koszty zmienne dzielone są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali
3. Koszty wspólne (udział procentowy części wspólnych stanowi wyliczenie: powierzchnia części wspólnych dzielona przez powierzchnię grzewczą zajmowanych lokali), dzielone są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali. Koszty 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).
 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 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 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 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 w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu użytkowanego (Prawo Energetyczne art. 45a ppkt 11a)

1.2. Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – wylicza się koszty ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu użytkowanego (Prawo Energetyczne art. 45a ppkt 11a)

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, ustalą się, że użytkownik zostanie rozliczony zgodnie z przepisami Prawo Energetyczne art. 45a ppkt 11a

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 m² powierzchni użytkowej.

1.5 W lokalu gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg: średniego zużycia w lokalu.

1.6 Koszty ogrzewania łazienek – rozliczane ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania jeśli takie zamontowano lub z pozostałych podzielników zainstalowanych w lokalu

1.7 Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zarządcy- zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.

1.8 Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy rozliczane będą – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o dokumentację techniczną budynku.

1.9 W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych.

1.10 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 wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie ciepła w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.

1. Maksymalne zużycie ciepła w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia ciepła **dla danego lokalu** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia ciepła.

2. Minimalne zużycie ciepła w lokalach w przeliczeniu na 1m² 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 ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

Rozdział X SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Przy rozliczeniu rocznym:

1.1. **W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu** 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 według średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

1.2. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg. norm zużycia stosowanych jak dla lokali nieopomiarowanych.

1.3. 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 poprzedniego okresu rozliczeniowego.

2. W przypadku podjęcia przez Wspólnotę uchwały o opomiarowaniu, założeniu wodomierzy lub podzielników ciepła w lokalach, nieudostępnienie lokalu lub niewyrażenie zgody przez właściciela lokalu na montaż, sposób rozliczenia będzie następujący (nawet przy wykazaniu zerowej liczby osób zamieszkujących i wykazanych w oświadczeniu Właściciela):

- w przypadku rozliczania ciepłej wody różnica między kosztem wynikającym z odczytu z wodomierza głównego a kosztem z odczytów indywidualnych obciąża lokal nieopomiarowany
- w przypadku rozliczania centralnego ogrzewania – użytkownik zostanie obciążony kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu użytkowanego (Prawo Energetyczne art. 45a ppkt 11a)

Rozdział XI KONTROLA URZĄDZEŃ UKŁADU POMIAROWEGO

1. Zarządca 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, ciepłomierzy;
 - 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;
 - g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostaticznego, 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 na koszt użytkownika lokalu/właściciela lokalu lub wspólnoty zależnie od podjętych wcześniej uchwał.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu.
6. 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 użytkownika z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła oraz ciepłej wody.
7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, 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;
 - a) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - b) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - c) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - d) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - f) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - g) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - h) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział XII ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

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 według naliczeń indywidualnych na podstawie powiadomień o wysokości opłat.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustalana jest wg poniższych zasad:
 - podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość kosztów przypadających na dany budynek 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.
 - użytkownik lokalu ma możliwość dokonania zmiany zaliczkowej normy wody ciepłej, po otrzymaniu rozliczenia, na normę zgodną ze średnim zużyciem z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Rozdział XIII WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest w terminach:
 - od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia każdego roku lub
 - od 1 stycznia do 31 grudnia każdego rokuRozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku za okres od 1 stycznia do 31 grudnia.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca prześle 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.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 4/2023 podjętą na zebraniu właścicieli lokali w dniu.....2023 r .

Wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (okres rozliczeniowy) od 1 stycznia 2023 roku do 31.12.2023 roku i przyszłych.