

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania według podzielników kosztów.

ROZDZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Zakres stosowania regulaminu.

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w budynku wielomieszkaniowym wyposażonym w podzielniki kosztów.

2. Podstawa prawna opracowania regulaminu.

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
2. 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),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
4. 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.),
5. 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.),
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
8. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
9. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
10. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
11. Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy zasilane energią elektryczną,
12. Umowa zawarta z firmą dokonującą rozliczania

3. Określenie pojęć użytych w Regulaminie.

1) Użytkownik lokalu - osoba, której przysługuje prawo własności lokalu, najemca lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.

2) Okres rozliczeniowy - umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 1 stycznia a kończy 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

3) Jednostka rozliczeniowa - dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek.

4) Rozliczenie indywidualne - podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.

5) Podzielnik kosztów ogrzewania - urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN -EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.

6) Współczynnik wyrównawczy - współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali, wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowania użytkowników lokali.

7) Współczynnik oceny (współczynnik grzejnikowy) - współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu: grzejnik - podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.

8) Jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny.

9) Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy.

10) 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.

11) Minimalna temperatura w pomieszczeniach - temperatura nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20°C, lub wyższej - w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali. Każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą Rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.

12) Koszty zakupu ciepła - 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 każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.

13) Koszt ogrzewania - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.

14) Węzeł cieplny - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku.

15) Układ pomiarowo - rozliczeniowy - ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań, którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.

16) Koszty rozliczenia - należność, którą należy zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.

17) Zarządca – podmiot, któremu właściciel powierzył zarządzanie nieruchomością – tu Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. w Tarnowie - KRS 0000061103.

18) Odszkodowanie - należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi w przypadkach opisanych w Regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a Ustawy Prawo Energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361-363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.

19) Rozliczanie zamienne - rozliczanie na podstawie powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła, oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła wg zapisów niniejszego Regulaminu.

4. Elementy instalacji c.o. związane z podziałem kosztów ciepła.

Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:

- a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
- b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
- c) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy),
- d) innej armatury.

5. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła

1) Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania, ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu, o którym mowa w Rozdziale IV i V Regulaminu.

2) Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o., opisane w dalszej części niniejszego Regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w Regulaminie.

Rozdział II - ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych i w wydzielonych korytarzach klatek schodowych.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy - tj. rok kalendarzowy.

5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 4 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
 6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej.
 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 szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowanie Zarządcy i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.
 8. Odczyty dokonywane są 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. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w Rozdziale VI, pkt 3 niniejszego Regulaminu.
 10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom, prawa do 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 lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
 11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
 12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody Zarządcy. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc do grzejnika dotychczas zamontowanego, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika oceny, pomieszczenie rozliczane będzie, zależnie od stanu faktycznego:
 - 1) na podstawie wskazań podzielnika uwzględniającego współczynnik dla grzejnika podobnego, lub
 - 2) ryczałtowo, lub
 - 3) szacowania z mocy grzejnika.
- O terminie wymiany grzejnika Zarządca informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.
13. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika - może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Zarządcy, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody Zarządcy. Zarządca informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika lub okresie zdemontowania grzejnika na okres remontu.
 14. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Zarządcy.
 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 lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile zbywający lub nabywający lokal zgłoszą Zarządcy taką wolę na piśmie. Przy braku zgłoszenia dokonania odczytu pośredniego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczenia przejmie nabywca lokalu. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
 16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy firmy rozliczeniowej.

Rozdział III - 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. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (koszt stały):
 - 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 (koszt zmienny):

- za użytą 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 (koszt stały):

- koszt stały czynnika grzewczego,
- amortyzację kotłowni,
- koszty bieżącej obsługi serwisowej,
- koszty napraw i remontów kotłowni.

3.2. opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej (koszt zmienny):

- koszt zmienny czynnika grzewczego,
- koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni,
- koszt wody na napełnienie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych

4. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

ROZDZIAŁ IV - ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości oraz niniejszym Regulaminem.

2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg tzw. trójpodziału kosztów:

2.1. część stałą od dostawcy ciepła (koszt stały - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali

2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (koszt zmienny - opłata zmienna) - dzielona w proporcji:

- **70% koszty zużycia**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku,
- **30% koszty wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.

3. Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.) oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony grzewcze, gałuszki).

4. 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.

5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku, a w przypadku stosowania tabeli COBRTI INSTAL - do wartości całkowitych.

6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

7. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki redukcyjne stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termo- modernizacyjnych.

8. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:

- w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące użytą ilość energii na potrzeby ogrzewania
- 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.

9. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej. Dla takich lokali nie stosuje się współczynników redukcyjnych wyrównawczych.

10. Zgodnie z zapisami Ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, Regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych – jak w Rozdziale V Regulaminu.

Rozdział V - SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA - ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1. nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź

1.2. uniemożliwił:

- dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania 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 (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym Regulaminem.

Koszty zmienne zostaną wyliczone jako maksymalny koszt przypadający na dany lokal wyliczony wg pkt.3 w Rozdziale VI. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.

1.3 W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone - wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.

1.4. Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe: zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane - wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.

1.5. Koszty ogrzewania łazienek - rozliczane są ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania. W przypadku braku grzejników w łazienkach (zastosowanie pionów grzewczych tzw. „flaszki”) koszt ogrzewania łazienek zaliczany jest do zmiennych kosztów wspólnych (Rozdział IV pkt.2.2. tiret 2)

1.6. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zarządcy - wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane do momentu demontażu grzejnika.

1.7. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.

1.8. 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. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny. Koszt międzyodczytu, przemontowania podzielnika i zmiany wartości współczynnika oceny ponosi Użytkownik.

1.9. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą - wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

Rozdział VI – ŚREDNI, MINIMALNY I MAKSYMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się średni, minimalny i maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

1. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu;

2. Minimalny koszt zmienny 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 Prawa Budowlanego.

3. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

4. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym a skorygowanym - zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

Rozdział VII - KOSZTY CIEPŁA LOKALI CZASOWO NIEUŻYTKOWANYCH / PUSTOSTANÓW

1. Koszty ogrzewania lokali czasowo nieużytkowanych ponosi właściciel takich lokali, według następujących zasad:

a) **Koszty ogrzewania stanowią:**

- **Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym Regulaminem.

- **Koszty zmienne** wylicza się w odniesieniu do **minimalnego zużycia w lokalach** w przeliczeniu na 1m², z uwzględnieniem powierzchni lokalu nieużytkowanego. Koszt zmienny minimalny wylicza się jako iloczyn powierzchni lokalu i minimalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła (Rozdział VI pkt.2)

2. Właściciel lokalu nieużytkowanego zobowiązany jest wносить zaliczki według zasad obowiązujących wszystkich użytkowników lokali.

Rozdział VIII - KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca jest uprawniony 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 ogrzewania.
 - c) wykonania odczytu wzrokowego w lokalu gdzie brak jest podzielników ze zdalnym odczytem lub w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu,
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, Zarządca zleci dokonanie 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, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła .
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
 - zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji c.o.;
 - demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych, w przypadku zainstalowania w lokalu zaworów grzejnikowych z nastawą wstępną uniemożliwiającą uzyskanie w pomieszczeniu temperatury niższej niż 16°C;
 - demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział IX - ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O.

Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

Wysokość zaliczek dla budynku na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. ustalane są na podstawie kalkulacji.

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, planowane lub podjęte działania energooszczędne.

Rozdział X - ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU

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

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania budynku.
2. powierzchnię budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadającą na 1m² powierzchni budynku,
4. koszt pobranego ciepła na ogrzanie budynku,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni ,
9. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
10. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym dla budynku ,
11. porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia w budynku do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.
12. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
13. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki: wyrównawczy i oceny,
3. wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
7. stosowane współczynniki: wyrównawczy i oceny dla lokalu w budynku.

Rozdział XI - WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY (ROCZNY)

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za użytkowanie lokalu lub zalicza się ją na poczet zaległości za lokal;
 - kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do 10 dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

Rozdział XII - REKLAMACJE

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

ROZDZIAŁ XIII - Zakres informacji niezbędnych do wykonania

rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania

Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie :

- wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
- listy użytkowników lokali,
- informacji o powierzchni lokali,
- informacji o kosztach zużycia energii cieplnej ,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.

ROZDZIAŁ XIV - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów c.o., począwszy od okresu rozliczeniowego 2023 r.
2. Z chwilą uchwalenia niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy „Regulamin rozliczania kosztów c.o. ...”.
3. Niniejszy Regulamin będzie miał zastosowanie w przypadku montażu podzielników kosztów c.o. po dniu 01.01.2023r.

Współczynniki wyrównawcze

Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Technik Instalacyjnych (COBRTI) INSTAL w Warszawie

1. Dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych, odpowiadających wymogom przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków, obowiązujących przed dniem 01.01.1983r. (wniesionych przed 01.01.1983r.)

Lp.	Wyszczególnienie:	Procent (%) redukcji
1.	Pomieszczenia na parterze	10
2.	Pomieszczenia nad nieogrzewanym lokalem	10
3.	Pomieszczenia narożne na parterze	30
4.	Pomieszczenia narożne nad nieogrzewanym lokalem	30
5.	Pomieszczenia pod stropodachem	20
6.	Pomieszczenia pod nieogrzewanym strychem	20
7.	Pomieszczenia narożne pod stropodachem	30
8.	Pomieszczenia narożne pod nieogrzewanym strychem	30
9.	Pomieszczenia narożne na pozostałych kondygnacjach	20

2. Dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych odpowiadających wymogom przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od dnia 01.01.1983r, (wniesionych po dniu 01.01.1983r.)

Lp.	Wyszczególnienie:	Procent (%) redukcji
1.	Pomieszczenia na parterze	10
2.	Pomieszczenia nad nieogrzewanym lokalem	10
3.	Pomieszczenia narożne na parterze	20
4.	Pomieszczenia narożne nad nieogrzewanym lokalem	20
5.	Pomieszczenia pod stropodachem	10
6.	Pomieszczenia pod nieogrzewanym strychem	10
7.	Pomieszczenia narożne pod stropodachem	20
8.	Pomieszczenia narożne pod nieogrzewanym strychem	20
9.	Pomieszczenia narożne na pozostałych kondygnacjach	10