

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych administrowanych/zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Zakres stosowania regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie (ZGM w Wolsztynie), niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

1. Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin uwzględnia stan prawny zawarty w następujących aktach:

- 1.1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
- 1.2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
- 1.3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
- 1.4. 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.),
- 1.5. 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.),
- 1.6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
- 1.7. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
- 1.8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej / Wspólnoty Mieszkaniowej (wpisać nazwę)
- 1.9. Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
- 1.10. Inne przepisy i dokumenty, jeżeli mają wpływ na zapisy regulaminu u danego Zarządcy.

2. Określenie pojęć użytych w regulaminie

- 2.1. Użytkownik lokalu – właściciel lub najemca zajmujący mieszkanie lub lokal użytkowy w budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie.
- 2.2. Okres rozliczeniowy – dla rozliczenia kosztów c.o. należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który określony został dla poszczególnych nieruchomości w zał. nr 1.
- 2.3. Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, umożliwiające wykonanie indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. W rozumieniu

przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834.

- 2.4. Współczynnik wyrównawczy – współczynnik korygujący jednostki zużycia, 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.
- 2.5. 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.
- 2.6. Minimalna temperatura w pomieszczeniach – temperatura nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej.
- 2.7. Wodomierz ciepłej wody – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
- 2.8. 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 każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
- 2.9. Koszt ogrzewania - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
- 2.10. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
- 2.11. Węzeł cieplny - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej dla budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, lub kocioł zasilany np. gazem, olejem opałowym itp.)
- 2.12. 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.
- 2.13. Koszty rozliczenia – należność, którą Administrator/Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.
- 2.14. Rozliczanie zamienne - rozliczanie na podstawie kubatury lub 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 lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu

3. Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła

- 3.1. 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.
- 3.2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

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 Administrator/Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdego budynku.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, zgodnie z przyjętym dla danego budynku okresem rozliczeniowym.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku powinno nastąpić w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a. udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - b. zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - c. ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d. niezwłocznego powiadomienia Administratora/Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - e. poinformowanie Administratora/Zarządcy i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.
7. 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. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
8. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VIII, niniejszego Regulaminu.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Administratora/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 naliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
10. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
11. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody Administratora/Zarządcy. Przed udzieleniem zgody, administrator/zarządca konsultuje propozycję użytkownika z firmą rozliczającą. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, 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:

- a. na podstawie wskazań podzielnika uwzględniającego współczynnik dla grzejnika podobnego, lub
 - b. ryczałtowo, lub
 - c. szacowania z mocy grzejnika.
12. O terminie wymiany grzejnika Administrator/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 administratora/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 administratora/zarządcy. Administrator/Zarządca informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika i okresie zdemontowania grzejnika na okres remontu.
 14. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Administratorowi/Zarządcy. W przypadku zmiany właściciela / użytkownika 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 / użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą Administratorowi/Zarządcy taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
 16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Administrator/Zarządca może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

Rozdział III

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w rocznym okresie rozliczeniowym.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 1 miesiąca od końca okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów Dyrektora ZGM w Wolsztynie ani osób przez niego upoważnionych.
5. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu / w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych (lub w innych miejscach).
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- a. udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,
 - b. zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
 - c. ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d. niezwłocznego powiadomienia Administratora/Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.
 - e. weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Administratora/Zarządcy o rozbieżnościach gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.
 - f. nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody administracji.
7. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. 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. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale X niniejszego Regulaminu.
 9. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta.
 10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Administratora/Zarządcę osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u..
 11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu 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, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następcą.
 13. W przypadku nabycia lokalu w trakcie 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 nabywcę lokalu.
 14. Administrator/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 wydatki ponoszone na rzecz dostawcy ciepła za dostarczoną energię cieplną z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - a. za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW

- b. za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - c. opłatę abonamentową
 - d. opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - e. opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
- 2.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
- a. za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - b. 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):
- a. koszt stały czynnika grzewczego
 - b. koszty bieżącej obsługi serwisowej
 - c. koszty napraw i remontów kotłowni
 - d. koszty energii elektrycznej na rzecz kotłowni
 - e. koszt wody na uzupełnienie zładu
- 3.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
- a. koszt zmienny czynnika grzewczego
4. Koszty zakupu ciepła do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

ROZDZIAŁ V

PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA

KOSZTY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy lokali w budynku.
2. Koszty zakupu ciepła dla budynków zasilanych z węzła grupowego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych ciepłomierzy 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 cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
4. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i wskazań podlicznika ciepła na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ 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 zimnej wody wodociągowej.
6. Dla budynków posiadających indywidualne kotłownie gazowe koszt energii zużytej na potrzeby ciepłej wody ustala się następująco, koszty dla poszczególnych lokali wylicza się mnożąc ilość wody zużytej w okresie rozliczeniowym na podstawie wskazań indywidualnych liczników przez jednostkowy koszt gazu potrzebnego do podgrzania 1m³ wody. W oparciu o obliczenia

stosowane do określenia wydajności urządzeń grzewczych ustalono, że do podgrzania 1m³ wody do temperatury 45°C potrzebna jest ilość 9m³ gazu. Koszt 1m³ gazu przyjmuje się zgodnie z ceną Dostawcy Gazu obowiązującą w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.

Rozdział VI

ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje do poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
2.
 - a. 50% sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła - dzielona proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości
 - b. 50% sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła - dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

Rozdział VII

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, Zakład zleca firmie rozliczeniowej zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zakładem nieruchomości oraz niniejszym regulaminem.
2. Ustala się następujące zasady podziału kosztów energii cieplnej w nieruchomości (budynku w nieruchomości wielobudynkowej)
 - a. koszty stałe lokali opomiarowanych rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - b. koszty zmienne dla c.o. rozliczane są na poszczególnych użytkownikach lokali w następujący sposób:
 - 50% koszty stałe, obejmujące koszty ogrzewania części wspólnych budynku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, nieopomiarowane piony i poziomy, pomieszczenia techniczne) są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - 50% koszty ogrzewania lokali, rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do indywidualnego zużycia, obliczonego według jednostek zużycia wskazanych przez podzielniki kosztów z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.
3. Sposób rozliczania kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe w budynku niewyposażonym w podzielniki kosztów c.o. lub ciepłomierze:
 - a. W budynku w którym żaden lokal nie posiada indywidualnego podzielnika kosztów, cenę ogrzania 1 m² ogrzewania wylicza się poprzez podzielenie całkowitego kosztu ogrzania budynku przez powierzchnię grzewczą tego budynku.
 - b. Koszt ogrzania danego lokalu ustala się poprzez pomnożenie powierzchni grzewczej lokalu przez cenę ogrzania 1 m², o którym jest mowa w lit. a
4. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

5. 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.
6. Jako minimalne wyposażenie umożliwiające rozliczanie kosztów dostawy ciepła na podstawie indywidualnego zużycia, uznaje się wyposażenie budynku w przygrzejnikowe zawory termostatyczne, ciepłomierz centralnego ogrzewania oraz podzielniki kosztów ogrzewania.
7. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy lokalu.
8. 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 wyrównawczych.
9. 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

ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1. Nie udostępnił w wyznaczonym terminie lokalu w celu odczytania podzielników kosztów ogrzewania bądź dokonał ingerencji w te urządzenia w celu zafałszowania ich wskazań to dla tego lokalu ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości iloczynu średniego kosztu ogrzewania 1 m² z trzech lokali o najwyższych kosztach ogrzewania oraz powierzchni danego lokalu. Niezależnie od ustalonych kosztów, użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
 - 1.2. 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 1m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
 - 1.3. 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 poprzez przypisanie średniego odczytu (z nieruchomości/ lokalu/poprzednich okresów) – wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.
 - 1.4. Dla lokali, w których z winy użytkownika nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania stosowane będzie rozliczenie zamienne, odniesione do powierzchni lokalu w wysokości maksymalnego kosztu przypadającego na 1m² w danej nieruchomości.
 - 1.5. Koszty ogrzewania łazienek – rozliczane są ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
 - 1.6. Grzejniki zdemontowane bez zgody Administratora/Zarządcy: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i przypisanie najwyższego odczytu podzielnika z nieruchomości w rozliczanym okresie .
 - 1.7. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą – wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
 - 1.8. W sytuacjach nietypowych (obiegających od warunków opisanych powyżej) o sposobie rozliczania rozstrzyga administrator/zarządca nieruchomości.

- 1.9. Dopuszcza się możliwość zmiany sposobu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do budynku w celu ogrzewania na rozliczenie proporcjonalne do powierzchni lub kubatury budynku w przypadku niewłaściwej eksploatacji lokali w tym budynku.

Rozdział IX

MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu. Można stosować jedną z dwóch metod:

1. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależy od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Określa się ją jako maksymalny wskaźnik jednostek rozliczeniowych na 1 m² powierzchni lokalu w budynku.
2. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależy od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym określa się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach. Zapewnia się ją przez prawidłowy udział kosztów zmiennych zakupu ciepła rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni lokali.

Rozdział X

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.

Przy rozliczeniu rocznym:

1. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody:
 - zimna woda do podgrzania 2 m³ na 1 osobę miesięcznie.
2. 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 wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
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.
4. W lokalach, w których 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 w danym lokalu 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

KOSZTY CIEPŁA LOKALI CZASOWO NIEUŻYTKOWANYCH / PUSTOSTANÓW

Koszty ogrzewania oraz koszty ciepłej wody użytkowej lokali czasowo nieużytkowanych ponosi właściciel takich lokali, według następujących zasad:

1. Koszty ogrzewania stanowią:

- a. Koszty stałe (opłata stała oraz koszty wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
- b. 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 wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu nieużytkowanego konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach [6].

2. Koszty ciepłej wody użytkowej stanowią część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała), dzielona proporcjonalnie do liczby lokali w budynku – przypadająca na lokal nieużytkowany.

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

Rozdział XII

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, wodomierzy,
 - c. wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d. sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
 - e. zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także 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 ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Administratora/Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.

5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Administrator/Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Administrator/Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Administrator/Zarządca 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 lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Administratora/Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a. zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
 - b. zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c. demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d. zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e. spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f. zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g. demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - h. zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i. umyślnie zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział XIII

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. oraz C.W.U.

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są wg poniższych zasad:
 - a. podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.

- b. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Administratora/Zarządcę zaliczki o której mowa w pkt.2), jednocześnie winien złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym w rozdziale XVI pkt.3.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

Rozdział XIV

INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA

Administrator/Zarządca umożliwi użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (tylko w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy c.w.u. w systemie wyposażonym w centralki GSM)

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
3. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu;
4. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników wyrównawczych;
5. użytkownik lokalu będzie mógł zapoznać się z w/w informacjami na stronie internetowej Administratora/Zarządcy w terminie.....

Rozdział XV

WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY (ROCZNY)

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Administrator/Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - a. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
 - b. 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.

Rozdział XVI

REKLAMACJE

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Administratora/Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Administrator/Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Administratora/Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Administrator/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.
5. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Administratora/Zarządcę.
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.
7. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Zarządzeniem Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Wolsztynie nr 12/XII/2022 z dnia 22 grudnia 2022r .

Wchodzi w życie po 14 dniach od jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (okres rozliczeniowy) 2023/2024 oraz kolejnych.