

REGULAMIN

rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Zakres stosowania regulaminu

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach wspólnoty mieszkaniowej, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i/lub ciepłej wody.

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 (tj. 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 2021 r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. z dnia 10 marca 2023 r. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.),
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., 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 (tj. z dnia 10 marca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 725),
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
8. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (tj. z dnia 16 września 2022 r. Dz.U. z 2022 r. poz. 2063)
9. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny tj. z dnia 2 sierpnia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610),
10. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 z późn. zm.),
11. Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

3. Określenie pojęć użytych w regulaminie

1. MPGMBTBS - Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Rudzie Śląskiej.
2. Zarząd – Zarząd MPGMBTBS,
3. Wspólnota- Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości.
4. Użytkownik lokalu- właściciel lokalu, najemca lokalu, przyszły najemca lokalu, biorący do używania lokal, osoba fizyczna lub prawna używająca lokal bez tytułu prawnego.
5. Lokal- lokal mieszkalny lub lokal użytkowy, tj. lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej lub statutowej lub pożytek.
6. Okres rozliczeniowy – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów ciepła z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy dla:
 - 6.1. centralnego ogrzewania rozpoczyna się 1 czerwca danego roku a kończy 31 maja roku następnego
 - 6.2. podgrzania wody jest to okres określony w „Regulaminie przeprowadzania rozliczeń kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków”.
7. Powierzchnia grzewcza- za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników a wchodzi w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (przedpokój WC, korytarz itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną.

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokalu użytkowego za powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania.

8. Jednostka rozliczeniowa – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków, część budynku zasilana w ciepło z odrębnego węzła ciepłowniczego/kotłowni, lub grupa lokali w budynku. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła/kotłowni, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej.
9. Rozliczenie indywidualne – podział kosztów ciepła jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
10. Ciepłomierz indywidualny – urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczonego do lokalu w jednostkach fizycznych (GJ lub kWh).
11. Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie 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.
12. Współczynnik wyrównawczy- współczynnik wynikający z położenia lokalu w bryle budynku. 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. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń
13. Współczynnik grzejnikowy (współczynnik oceny) – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik- podzielnik. Wartość współczynnika grzejnikowego wyznaczana jest przez firmę rozliczeniową indywidualnie dla każdego modelu podzielnika.
14. Obliczeniowa jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik grzejnikowy i współczynnik wyrównawczy, za wyjątkiem typów podzielników mających wprogramowany współczynnik oceny i od razu wyświetlających obliczeniowe jednostki zużycia.
15. 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.
16. Koszty zakupu ciepła - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
17. Koszty ciepła w kotłowniach- obejmują koszty źródła ciepła oraz utrzymania i prawidłowego działania kotłowni. Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
18. Koszt ogrzewania - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania lub suma kosztów źródła ciepła oraz utrzymania i prawidłowego działania kotłowni dla celów centralnego ogrzewania.
19. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej lub suma kosztów źródła ciepła oraz utrzymania i prawidłowego działania kotłowni dla celów podgrzania wody wodociągowej.
20. Węzeł cieplny/ ciepłowniczy - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci do budynku lub grupy budynków (np. poprzez wymiennik ciepła lub kocioł zasilany np. gazem, olejem opałowym itp.).

21. Układ pomiarowo – rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
22. Koszty rozliczenia – należność, którą użytkownik zobowiązany jest zapłacić z tytułu przeprowadzonego rozliczenia.
23. Rozliczanie zamienne - rozliczanie na podstawie powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń budynków 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.

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 zawarta jest odpowiednia umowa.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a. udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy, przełożenia lub wymiany podzielników kosztów,
 - b. zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - c. ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d. niezwłocznego powiadomienia MPGM o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
4. 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.
5. W przypadku braku odczytu wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w Rozdziale XI niniejszego Regulaminu.
6. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez MPGM osobom prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia.
7. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika oceny pomieszczenie rozliczane będzie na podstawie wskazań podzielnika uwzględniającego współczynnik dla grzejnika podobnego.
8. W przypadku demontażu/ okresowego demontażu/wymiany grzejnika (np. remont mieszkania) za zgodą wspólnoty użytkownik lokalu informuje o wykonaniu prac a MPGM informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika i okresie zdemontowania grzejnika na okres remontu.
9. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony do MPGM.
10. W przypadku zdania/przejęcia lokalu/zmiany użytkownika w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zostanie dokonany odczyt (pośredni) podzielników.
11. W przypadku kupna/sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego właściciele zobowiązani są do dokonania odczytu (pośredniego) podzielników i dostarczenia protokołu zdawczo-odbiorczego do MPGM.
12. Nowy użytkownik lokalu otrzyma rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego. Poprzedni użytkownik otrzyma rozliczenie lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają po równo obu użytkowników lokalu. Takie rozliczenie zostanie wykonane z chwilą realizacji rozliczenia całego budynku.
13. W trakcie trwania sezonu grzewczego MPGM może zlecić firmie rozliczającej dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej.

Rozdział III

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU CIEPŁOMIERZY MIESZKANIOWYCH

1. Montaż ciepłomierzy mieszkaniowych dokonywany jest przez firmę zewnętrzną, z którą zawarta jest odpowiednia umowa lub pracowników MPGM.
2. Odczyt ciepłomierzy i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez MPGM.
3. Ciepłomierze indywidualne instaluje się dla wszystkich lokali w budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 4.1 udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany ciepłomierza indywidualnego,
 - 4.2 zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników w przypadku konieczności kontroli zaworów i głowic termostatycznych,
 - 4.3 ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - 4.4 niezwłocznego powiadomienia MPGM o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności ciepłomierza indywidualnego i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb.
5. 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.
6. W przypadku braku odczytu ciepłomierza indywidualnego, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w Rozdziale XI, niniejszego Regulaminu.
7. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań ciepłomierza indywidualnego użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez MPGM osobom prawa do wstępu do lokalu w celu sprawdzenia funkcjonowania ciepłomierza.
8. Montaż uzupełniający ciepłomierza w lokalu dotychczas nieopomiarowanym przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu,
9. W przypadku zdania/przejęcia lokalu/zmiany użytkownika w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zostanie dokonany odczyt ciepłomierzy.
10. W przypadku kupna/sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego właściciele zobowiązani są do dokonania odczytu (pośredniego) ciepłomierzy i dostarczenia protokołu zdawczo- odbiorczego do MPGM.
11. Nowy użytkownik lokalu otrzyma rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego. Poprzedni użytkownik otrzyma rozliczenie lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają po równo obu użytkowników lokalu. Takie rozliczenie zostanie wykonane z chwilą realizacji rozliczenia całego budynku.
12. W trakcie sezonu grzewczego MPGM może dokonać kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują osoby upoważnione przez MPGM.

Rozdział IV

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

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
2. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. mogą być dokonane również w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
3. W przypadku zdania/przejęcia lokalu/zmiany użytkownika w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zostanie dokonany odczyt wodomierzy.
4. W przypadku kupna/sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego właściciele zobowiązani są do dokonania odczytu (pośredniego) ciepłomierzy i dostarczenia protokołu zdawczo- odbiorczego do MPGM
5. Nowy użytkownik lokalu otrzyma rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy użytkownik lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają po równo obu użytkowników lokalu. Takie rozliczenie zostanie wykonane z chwilą realizacji rozliczania całego budynku.

Rozdział V

KOSZTY CIEPŁA

1. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu ciepła obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia ciepła (opłata stała):
 - a. za zamówioną moc ciepłą 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 ciepła (opłata zmienna):
 - a. za zużyte ciepło według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych lub budynkach, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
 - b. za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór ciepła 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 ciepła (opłata stała):
 - a. koszt stały czynnika grzewczego,
 - b. amortyzację kotłowni,
 - c. koszty bieżącej obsługi serwisowej,
 - d. usługi kominarskie.
 - 3.2. opłaty wynikające ze zużycia ciepła (opłata zmienna):
 - a. koszt zmienny czynnika grzewczego,
 - b. koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni,
 - c. koszt wody na uzupełnienie zładu.
4. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

Rozdział VI

PODZIAŁ ZUŻYCIA CIEPŁA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. 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 ciepła na potrzeby podgrzania wody.
2. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytą do przygotowania ciepłej wody określa się zgodnie ze wskazaniem ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody lub jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle.

Rozdział VII

ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczania kosztów ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach dokonuje MPGM-
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła lub ciepła z kotłowni następuje wg podziału:
 - 2.1. 30% sumy opłaty stałej i zmiennej - dzielona proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości).
 - 2.2. 70% sumy opłaty stałej i zmiennej - dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.
3. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania wody do ilości zużytej ciepłej wody.

Rozdział VIII

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA Z UWZGLĘDNIENIEM PODZIELNIKÓW KOSZTÓW

1. Rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach dokonuje firma rozliczeniowa, z którą zawarta jest odpowiednia umowa, zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych wg podziału kosztów:
 - 2.1. koszty stałe w wysokości od 30 do 50% - dzielone proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali
 - 2.2. koszty zmienne w wysokości 50 do 70% dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych oraz współczynników wyrównawczych. Opłata za zużycie nie może być mniejsza jak koszt zmienny minimalny od lokalu i nie może być większa jak koszt zmienny maksymalny od lokalu.
3. 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.
4. Koszt zmienny minimalny i maksymalny dla lokalu wyznacza się na podstawie metody opisanej w Rozdziale XII.
5. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - 5.1. na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania, umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do budynku;
 - 5.2. zainstalowane zostały zawory termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu, rozliczenia oraz kosztów serwisowych w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu, zgodnie z umową zawartą przez wspólnotę z firmą rozliczeniową.
7. 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 XI niniejszego regulaminu.

Rozdział IX

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH ZAOPATRZONYCH W CIEPŁOMIERZE

1. Rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w oparciu o odczyty ciepłomierzy mieszkaniowych zamontowanych w poszczególnych lokalach dokonuje MPGM.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych wg podziału kosztów:
 - 2.1. koszty stałe w wysokości od 30 do 50% - dzielone proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali
 - 2.2. koszty zmienne w wysokości 50 do 70% dzielone proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych określonych w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - 3.1. dla każdego lokalu zainstalowany jest indywidualny licznik ciepła;
 - 3.2. zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
4. 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 XI niniejszego regulaminu.

Rozdział X

ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA W BUDYNKACH NIE WYPOSAŻONYCH W INDYWIDUALNE URZĄDZENIE POMIAROWE (CIEPŁOMIERZ, PODZIELNIK)

1. W budynkach, w których instalacje c.o. w danych lokalach są nieopomiarowane koszty ciepła zakupionego u dostawców lub koszty związane z wyprodukowaniem ciepła w kotłowniach własnych rozlicza MPGM Sp. z o.o.
2. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do czterech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
3. Podstawą ustalania odpłatności za energię cieplną zużytą do ogrzania lokali jest suma kosztów poniesionych za zakupione ciepło lub wyprodukowane ciepło w kotłowniach własnych.
4. Rozliczenia kosztów dokonuje się dzieląc sumę rzeczywistych kosztów przez powierzchnię grzewczą lokali z danego budynku lub budynków.
5. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi koszt centralnego ogrzewania przypadający na 1m² powierzchni ogrzewanej w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych i uwzględnia współczynniki korygujące określone w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
6. Dla każdego lokalu zestawiane są zaliczki na pokrycie kosztów z faktycznie poniesionymi kosztami. Porównanie zaliczek (przedpłat) i kosztów za okres rozliczeniowy daje wynik, tj. nadpłatę lub niedopłatę.

Rozdział XI

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA, ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Rozliczanie zamienne przy rozliczeniu rocznym stosowane jest w przypadkach:
 - 1.1. gdy użytkownik nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania, lub
 - 1.2. użytkownik uniemożliwił dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego, lub
 - 1.3. użytkownik uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik, lub
 - 1.4. użytkownik dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań.
 - 1.5. Ustala się, że dla przypadków określonych w pkt. 1.1.-1.4. Rozdziału XI opłata za centralne ogrzewanie będzie wyznaczona według następujących zasad: opłata stała zostanie wyliczona dla lokalu na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem; opłata za zużycie zostanie przyjęta jak koszt zmienny maksymalny dla danego lokalu. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
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 1 m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
3. Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach, gdzie nastąpiła awaria podzielnika kosztów lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe: zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane na podstawie zużycia w okresie poprzednim.
4. Koszty zmienne ogrzewania łazienek rozliczane są ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub w przypadku braku możliwości opomiarowania wg mocy urządzeń nieopomiarowanych lub wg określonych ryczałtów, tj. zużycia w zakresie 20-100 jednostek w łazience.
5. Grzejniki zdemontowane za zgodą wspólnoty: 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.
6. Grzejniki zdemontowane bez zgody wspólnoty: opłata stała od lokalu na zasadach ogólnych opisanych w tym regulaminie; opłata za zużycie ciepła zostanie przyjęta jak koszt zmienny maksymalny od lokalu.

7. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z wspólnotą (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 grzejnikowego.
8. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
9. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza lokalowego do rozliczenia kosztów zużycia ciepła przyjęta będzie ilość ciepła wyliczona z okresu poprzedzającego uszkodzenie licznika w danym lokalu.

Rozdział XII

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 stosując poniższą metodę:

1. średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy obliczeniowych jednostek zużycia w lokalach przez powierzchnię grzewczą wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki;
2. minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako opłatę za zużycie, przyjmując iloczyn powierzchni grzewczej lokalu i 50 % średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. 1;
3. maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako opłatę za zużycie, przyjmując iloczyn powierzchni grzewczej lokalu i 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. 1.

Rozdział XIII

KOSZTY CIEPŁA LOKALI CZASOWO NIEUŻYTKOWANYCH / PUSTOSTANÓW

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

1. Za centralne ogrzewanie:
 - a. Opłata stała wyliczona na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem;
 - b. Opłata za zużycie wyliczona jako koszt zmienny minimalny dla lokalu wyliczony zgodnie z Rozdziałem XII;
2. Koszty ciepłej wody użytkowej stanowią opłatę stałą, dzielona według zasad przyjętych w regulaminie.
3. Właściciel lokalu nieużytkowanego zobowiązany jest wносить zaliczki według zasad obowiązujących wszystkich użytkowników lokali.

Rozdział XIV

KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i po uzyskaniu zgody wspólnoty. 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.
2. Demontaż/okresowy demontaż grzejnika (np. remont lokalu) może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody wspólnoty.
3. MPGM jest uprawniony do kontroli przestrzegania postanowień określonych niniejszym regulaminem.
4. 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, 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 a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów.
5. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić MPGM o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania,

ciepłomierza, zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.

6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza z winy użytkownika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu.
7. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza dokonana zostanie jego wymiana, 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.
8. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody wspólnoty 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 ;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy też rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
 - j) naruszenie plomby na podzielniku lub ciepłomierzu.
9. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział XV

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 poniższej zasady:
 - 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.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez MPGM zaliczki o której mowa w pkt. 2, jednocześnie winien złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w terminie określonym w rozdziale XVIII pkt. 4.2

Rozdział XVI

ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU/WYTWORZENIA CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania MPGM dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m^2 powierzchni lokali lub 1 m^3 kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m^2 powierzchni lub 1 m^3 kubatury,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych, informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

2. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy MPGM dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m^2 powierzchni lokali lub 1 m^3 kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m^2 powierzchni lub 1 m^3 kubatury,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,

- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

Rozdział XVII

INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA

Raz w miesiącu MPGM umożliwia użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy oraz wodomierzy c.w.u.):

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 zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu.

Rozdział XVIII

WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY (ROCZNY)

1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do czterech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
2. Po dokonaniu rozliczenia MPGM przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. lub c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 4.1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, lub zalicza się ją na poczet zaległości za lokal lub na wniosek pisemny użytkownika przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu.
 - 4.2. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia.

Rozdział XIX

REKLAMACJE

1. Użytkownik lokalu może wnieść do MPGM reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie do 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Reklamacje dotyczące rozliczeń wykonywanych przez firmy obce są przekazywane do rozpatrzenia przez daną firmę rozliczeniową.
3. MPGM udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do MPGM.
4. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie MPGM zawiadamia pisemnie lub w drodze elektronicznej użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
5. 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 MPGM.
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.

ZAŁĄCZNIK NR 1
do „Regulaminu rozliczania kosztów
ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania
i podgrzania ciepłej wody użytkowej”

KOD	POŁOŻENIE LOKALU	WSPÓŁCZYNNIK KORYGUJĄCY
PS	parter + ściana szczytowa	0,80
PO	parter	0,90
OS	ściana szczytowa	0,90
OO	środkowe	1,00
DS	dach + ściana szczytowa	0,80
DO	dach	0,90
PB	przy bramie	0,90
NB	nad bramą	0,80
ND	nadbudówka	0,60