

REGULAMIN

rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie.

Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej z tytułu opomiarowania i ogrzewania budynków oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Regulamin został opracowany na podstawie przepisów art. 45a ustawy Prawo energetyczne [Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348, z późn. zm.]. Nowelizacje ustawy Prawo energetyczne, które w szczególności dotyczą zagadnienia indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania zawarte są w Dz. U. z 2016r poz. 831.

Ponadto, niniejszy Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Polskich Normach:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane [Dz.U.z 2006r. Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami]
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych [Dz. U. Nr.74, poz.836; zm. Dz.U. z 2009r. Nr 205, poz.1584]
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690]
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny(tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz. 121]
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego [Dz.U. z 2001r. Nr.71, poz. 733]
6. Polskie Normy PN-EN 834 i 835 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki.
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r.o własności lokali [Dz. U. z 1994r. Nr.85, poz. 388]
8. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego [Dz.U. 1964 Nr.43, poz. 296]

Rozdział I. OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba lub osoby, którym przysługuje prawo własności lokalu lub będące najemcami, jak też osoba lub osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego. Podstawowym obowiązkiem użytkownika lokalu jest racjonalne ogrzewanie pomieszczeń w lokalu tzn. takie, które nie będzie powodowało zagrzybienia i zawilgocenia ścian oraz sufitów.
2. **Lokal** – mieszkanie lub lokal użytkowy.
3. **Okres rozliczeniowy** – dla c.o. należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się kolejno dla danej grupy budynków od 01.04; 01.07; 01.09; 01.10, a kończy się 31.03; 30.06; 31.08; 30.09 każdego roku obowiązywania umowy rozliczeniowej. Odczyty wskazań wodomierzy, jak i rozliczenia przygotowania c.w.u. następuje dwa razy w roku kalendarzowym.
4. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w danym okresie rozliczeniowym.
5. **Powierzchnia grzewcza** – powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki c. o. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c. o. wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń wlicza się do powierzchni grzewczej.
6. **Koszty wspólne** – koszty pokrywane przez wszystkich użytkowników według niezmiennych parametrów np. według powierzchni mieszkalnej.
Koszty te związane są z:
- koniecznością rozliczania pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. klatek schodowych,

- korytarzy),
- ciepłem, na którego zużycie użytkownicy nie mają wpływu, lecz z niego korzystają (jest to ciepło oddawane do pomieszczeń przez piony i gałazki grzewcze),
 - opłatą stałą – koszty za moc zamówioną, koszty związane z utrzymaniem instalacji w ciągłej gotowości, opłaty stałe przesyłowe, abonament, itp.
7. **Koszty zużycia (zmienne)** – koszty zależne od zużycia, dzielone na użytkowników według wskazań podzielników kosztów, przeliczone na jednostki zużycia.
 8. **Koszty użytkownika** – suma kosztów, czyli opłata za ciepło lub przygotowanie ciepłej wody użytkowej dla danego lokalu. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, porównane zostają łącznie przedpłaty wniesione przez lokatora z obliczonym kosztem użytkownika. W ten sposób otrzymujemy zwrot lub dopłatę.
 9. **Obliczeniowa jednostka zużycia** – wartość odczytana bezpośrednio z podzielnika kosztów pomnożona przez UF (współczynnik przeliczeniowy uwzględniający parametry grzejnika, rodzaj podzielnika kosztów oraz metodę montażu) i LAF (współczynnik położenia lokalu w budynku – kondygnacja, piętro).
 10. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834 lub PN-EN 835, służące do podziału kosztów, wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności. Sposób montażu i umiejscowienia podzielników kosztów na grzejnikach określają stosowne warunki techniczne. Niedopuszczalne jest celowe stosowanie urządzeń zakłócających pracę modułów radiowych znajdujących się na podzielnikach.
 11. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
 12. **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
 13. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplownego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań, którego odbiorca rozlicza się z dostawcą energii cieplnej za dostarczone do budynku ciepło.
 14. **Logoterma** – indywidualna lokalowa stacja wymiennikowa, w której następuje indywidualny rozdział ciepła na potrzeby c.o. i przygotowania c.w.u.
 15. **Reklamacja rozliczenia** – uprawnienie właściciela/najemcy lokalu mieszkalnego lub użytkowego do reklamowania rozliczenia. Reklamacja winna być złożona na piśmie. Termin złożenia reklamacji dotyczącej rozliczenia c.w.u. wynosi 2 tygodnie od momentu odbioru rozliczenia. Termin złożenia reklamacji dotyczącej rozliczenia zużycia c.o. wynosi 3 tygodnie od momentu otrzymania/odbioru rozliczenia.
 16. **Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomością.
 17. **Metoda stopniodni** – podział jednostek obliczeniowych na poszczególne okresy według tabeli stopniodni będącej załącznikiem do niniejszego regulaminu.
 18. **Ciepłomierz indywidualny** – urządzenie zainstalowane przed instalacją grzewczą i ciepłej wody na potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku.
 19. **Centrala** – na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania – urządzenie zainstalowane w lokalu mieszkalnym i użytkowym umożliwiające wykorzystanie ciepła w zależności od potrzeb odbiorcy.

Rozdział II. ZASADY OGÓLNE

1. Montaż podzielników, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą MZBK zawarł stosowną umowę.
* W lokalach, dla których przygotowanie ciepła odbywa się przy pomocy lokalnych centralek pomiar zużytego ciepła następuje za pomocą zainstalowanych liczników ciepła indywidualnie dla danego lokalu. Odczyty ciepłomierzy indywidualnych i dokonywanie rozliczeń zużycia ciepła na cele ogrzewania lokalu mieszkalnego i przygotowania ciepłej wody użytkowej wykonywane są przez służby MZBK.

Koszty energii cieplnej zużytej na przygotowanie ciepłej wody użytkowej rozliczają służby MZBK.

2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 01.04, 01.07, 01.09, 01.10 do 31.03, 30.06, 31.08, 30.09 roku, w którym następuje rozliczenie. Każdy budynek ma standardowo 12 miesięczny okres rozliczeniowy, z wyjątkiem przypadków szczególnych po decyzji Zarządcy budynku. Z dniem pierwszego dnia nowego okresu rozliczeniowego podzielniki „wyzierowują się”, co pozostaje bez wpływu na wysokość odczytu za bieżący okres rozliczeniowy.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie nie później niż 10 tygodni od dnia zakończenia procedury odczytowej i otrzymania od MZBK kompletnej dokumentacji niezbędnej do wykonania rozliczeń, tj. aktualnego wykazu użytkowników wraz z odpowiadającymi metrażami mieszkań (lokali użytkowych) i przedpłatami oraz zestawienia kosztów poniesionych przez MZBK na potrzeby c. o. w danym okresie rozliczeniowym.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie na piśmie. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisu Dyrektora MZBK w Lesznie.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są przez upoważnionego pracownika firmy rozliczeniowej na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik (najemca, właściciel) lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - udostępnienia lokalu dla dokonania wymiany ampułki na kolejny okres rozliczeniowy,
 - 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.Uszkodzenie lub awaria nie jest podstawą do uwzględnienia reklamacji rozliczenia.
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
9. W przypadku odczytów drogą radiową odczyt dokonywany jest niezależnie od obecności lokatora w mieszkaniu, w związku z tym nie ma potrzeby informowania o terminach odczytu i nie drukuje się też kwitów odczytowych. Dla mieszkań, które nie zostaną odczytane, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub

- naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
11. Terminy odczytu podzielników zainstalowanych na grzejnikach w lokalach, w których urządzenia nie są wyposażone w moduł radiowy są podawane do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 3-dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych na klatkach schodowych poszczególnych nieruchomości, w których planowany jest odczyt.
 12. Dla mieszkań, które nie zostaną udostępnione podczas pierwszego terminu prac odczytowych, zostanie wyznaczony dodatkowy drugi, nieodpłatny termin. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań podzielników w dwóch bezpłatnych terminach z uwagi na nieobecność użytkownika, pracownik firmy rozliczeniowej (osoba odczytująca) wyznaczy trzeci termin (odczyt dodatkowy) z co najmniej 3 - dniowym wyprzedzeniem, powiadamiając użytkownika i dostarczając na adres lokalu pisemne zawiadomienie.
Odczyt w trzecim terminie (odczyt indywidualny) związany jest z naliczeniem opłaty zgodnie z „Cennikiem usług” firmy rozliczającej.
Jeżeli odczyt w trzecim terminie przy zachowaniu trybu, nie krótszego niż 3 dni od w/w terminu nie doszedł do skutku - traktuje się, jako nieudostępnienie lokalu z winy użytkownika, z wszystkimi konsekwencjami wynikającymi z niniejszego regulaminu – Rozdział VI, pkt. 1, pp. 1.3. – przy rozliczeniu rocznym użytkownik, który uniemożliwił dokonania odczytu podzielników elektronicznych przy wykorzystaniu wszystkich trzech terminów (np. nieobecność) – ustala się opłatę ryczałtową za ogrzanie 1 m² pow. użytkowej zwiększoną o 100 %.
 13. W przypadku odczytu podzielników wyparkowych, wraz z odczytem dokonuje się jednoczesnej wymiany ampułek pomiarowych.
W przypadku, gdy zapowiadany odczyt nie został przeprowadzony z powodu braku dostępu do mieszkania lub lokalu użytkowego w trzech kolejnych terminach, a zainstalowane podzielniki działają na zasadzie odparowania, Zarządca na pisemny wniosek użytkownika lokalu zleci firmie rozliczeniowej za odrębnym wynagrodzeniem w terminie do 14 dni od daty pierwszego odczytu wymianę ampułek, aby urządzenia te były przygotowane do odczytu w następnym okresie rozliczeniowym. Jeżeli termin ten nie będzie zachowany, wynik odczytu przy następnej wymianie ampułki nie będzie mógł być przyjmowany za podstawę rozliczenia kosztów. Wielkość zużycia zostanie wtedy ustalona szacunkowo, według zasady dla mieszkań nieodczytanych w poprzednim okresie rozliczeniowym.
Jeżeli uniemożliwiona jest wymiana ampułek pomiarowych, również w następnym roku przyjmuje się wartości szacunkowe.
 14. Osoba odczytująca sprawdza w szczególności prawidłowość działania podzielnika oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach, dokonuje kontroli typu i wymiarów grzejnika, jego zgodności z inwentaryzacją i odnotowuje datę prowadzenia czynności odczytu oraz uwagi dotyczące stwierdzonych ewentualnych nieprawidłowości. Dokument - kwit odczytowy w formie papierowej podpisuje każdorazowo użytkownik (właściciel) lokalu.
 15. W przypadku nieobecności głównego najemcy (właściciela) uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania kwitu odczytu. Odmowa podpisania przez użytkownika lokalu protokołu z odczytu/kontroli nie skutkuje odstąpieniem od rozliczenia według odczytów.
 16. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki dodatkowych rozliczeń przejmuje następnca.
 17. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie.
Koszty odczytu pośredniego (międzyodczytu) obciążają sprzedającego.
 18. W przypadku zdawania lub zasiedlania pustostanu koszty ewentualnych międzyodczytów ponosi wyłącznie MZBK.

Rozdział III. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła na podstawie faktur VAT otrzymywanych dwa razy w miesiącu w ciągu danego okresu rozliczeniowego.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę abonamentową
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:
 - 3.1. koszt czynnika grzewczego
 - 3.2. koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
 - 3.3. koszt wody na uzupełnienie zładu
 - 3.4. amortyzację kotłowni
 - 3.5. koszty bieżącej obsługi serwisowej
 - 3.6. koszty napraw i remontów kotłowni.
4. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
5. W budynkach z ciepłą wodą następuje podział zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody.
6. W budynkach wyposażonych w centralę oraz ciepłomierze indywidualne na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania koszty z tytułu zużycia energii cieplnej są podawane w jednej pozycji bez podziału na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania zimnej wody.

Rozdział IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN-EN 834 i 835
 - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - 50 % **koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników redukcyjnych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku.
 - 50 % **koszty wspólne**, dzielone wg m² powierzchni użytkowej lokali.Koszty wspólne zawierają:
 - opłatę stałą od dostawcy ciepła – koszty za moc zamówioną, koszty związane z utrzymaniem instalacji w ciągłej gotowości, opłaty stałe przesyłowe, abonament,
 - części kosztów zużycia przeznaczonych na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach, itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
3. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF) dla lokali:



- tabelarycznie dopuszczone do stosowania wg tabel ITB w Warszawie (dawnej COBRTI Instal) lub wyliczone w oparciu o bilans cieplny wykonany na podstawie dokumentacji technicznej budynku (dla budynków posiadających zaktualizowaną dokumentację instalacji wewnętrznej c.o. budynku).
4. W przypadku zastosowania metody obliczeniowej wg obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło pomieszczeń 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 ten współczynnik jest wyznaczany.
 5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
 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 wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
 8. System rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania przy pomocy podzielników kosztów ogrzewania uwzględnia w szczególności:
 - zasady montażu, eksploatacji i odczytu podzielników,
 - parametry techniczne i fizyczne grzejnika na którym zamontowany jest podzielnik kosztów,
 - współczynniki wyrównawcze.
 9. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyta ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
 10. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy proporcjonalnie do ilości podzielników zamontowanych na grzejnikach w danym lokalu – wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja.
Koszty rozliczenia nie są obciążani najemcy lokali niewykupionych, Skarbu Państwa oraz lokali użytkowych. Lista tych lokali zostanie podana firmie rozliczeniowej.
 11. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa „Cennik usług” stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
 12. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne, art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych, tj. w sposób określony w roz. VI pkt.1.1, niniejszego regulaminu – w sytuacji gdy użytkownik lokalu odmówił, nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania.
 13. W budynkach, których lokale wyposażone są w liczniki ciepła (ciepłomierze indywidualne) rozliczenie kosztów następuje na podstawie wskazań liczników ciepła w jednostkach GJ jeden raz w roku – na koniec miesiąca listopada. Podstawą do rozliczenia jest wysokość kosztów zużycia ciepła ustalona przez dostawcę przeliczona na zużyte GJ. Przewiduje się kontrolne odczyty wskazań ciepłomierzy.

Rozdział V. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA GAZU NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia gazu na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą

PN-EN 834 i 835

- umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
- niniejszym regulaminem.

2. Zestawienie kosztów zużycia gazu na potrzeby centralnego ogrzewania wynika z faktur VAT wystawianych na podstawie umów podpisanych z dostawcą gazu indywidualnie na każdą nieruchomość. Zawierają one opłatę za: paliwo gazowe, abonamentową, dystrybucyjną stałą oraz dystrybucyjną zmienną.

3. W rozliczeniach kosztów zużycia gazu nie stosuje się podziału na koszty stałe i zmienne. Koszty zmienne traktowane są w 100% jako koszty zużycia C.O.

4. Rozliczenie kosztów zużycia gazu na potrzeby centralnego ogrzewania odbywa się corocznie indywidualnie dla każdej z nieruchomości.

Koszty zużycia gazu brutto w danym okresie rozliczeniowym wynikające z faktur VAT dzielone są przez ilość obliczeniowych jednostek życia odczytanych w danej nieruchomości, co daje wartość kwoty jednostkowej. Następnie ilość jednostek zużycia odczytanych na wszystkich podzielnikach w danym lokalu przemnaża się przez wartość kwoty jednostkowej i otrzymujemy koszty użytkownika za dany przedział czasu. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego porównane zostają łącznie przedpłaty wniesione przez najemcę lub właściciela z obliczonym kosztem użytkownika. W ten sposób otrzymujemy zwrot lub dopłatę.

Rozdział VI. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ CENTRALNEGO OGRZEWANIA

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

1.1. Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu – wylicza się koszty według maksymalnego zużycia w innych lokalach odniesionego do 1 m² powierzchni lokali,

1.2. Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – wylicza się koszty według maksymalnego zużycia w nieruchomości na m²,

1.3. Uniemożliwił:

- dokonania odczytu podzielników elektronicznych przy wykorzystaniu wszystkich trzech terminów (np. nieobecność),
 - dokonania sprawdzenia i odczytu manualnego (podzielnika/ów) – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - uniemożliwił dokonania odczytu podzielników kosztów w poprzednim okresie rozliczeniowym
- ustala się opłatę ryczałtową za ogrzanie 1 m² pow. użytkowej zwiększoną o 100 %.

1.4. Użytkownik lokalu, który celowo:

- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
- ustala się rozliczenie według maksymalnego odczytu w analogicznym pomieszczeniu w pionie.

1.5. W lokalach, gdzie nastąpiła awaria podzielników lub, gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe,

koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – według średniego zużycia w nieruchomości.

1.6. Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg:

koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – według średniego zużycia w lokalu.

1.7. Wszystkie punkty grzejne (według typów pomieszczeń) – gdzie występują grzejniki nieopomiarowane rozliczane będą według średniego zużycia w pionie.

1.8. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy- nie wyraża zgody na demontaż grzejników – poza przypadkami szczególnymi, gdzie warunkiem

wydania zgody, jest zachowanie zbilansowanej mocy grzewczej występującej przed dokonaniem demontażu grzejników w danym lokalu.

- 1.9. **W przypadku braku grzejnika** – nie bierze on udziału w rozliczeniu.
- 2.0. **W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników)** firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
Jeśli jest to lokal wykupiony koszt zawsze ponosi właściciel.
Natomiast, jeśli jest to lokal niewykupiony, użytkowy lub własność Skarbu Państwa koszt ponosi zlecający, czyli MZBK lub najemca lokalu, jeśli osobiście lub bez wiedzy pracowników MZBK powyższą usługę zlecał.
- 2.1. **Wszelkie prace związane z planowanym dokonaniem zmian w instalacji c.o.** – w szczególności zmiana lub demontaż grzejników wykonywane zostają poza sezonem grzewczym. Wyjątkiem są awarie.
- 2.2. **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym** – rozliczane będą według wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
- 2.3. **Dla lokalu, którego ciepłomierz indywidualny uległ awarii** - zużycie ciepła na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej wylicza się, jako średnie zużycie na bazie trzech ostatnich rozliczeń. Jeżeli nie można zastosować powyższego sposobu rozliczenia (krótszy okres zamieszkiwania) przyjmuje się ilość zużytych jednostek z ostatniego rozliczenia.

Rozdział VII. KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów;
 - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów ogrzewania, zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta. Za mechaniczne uszkodzenia lub zniszczenia podzielnika kosztów przez użytkownika lokalu, a także osoby trzecie wyłączną odpowiedzialność materialną ponosi użytkownik lokalu.
Za uszkodzenie lub zniszczenie podzielnika kosztów uważa się taki stan podzielnika, który nie gwarantuje prawidłowych i wiarygodnych odczytów oraz dalszego funkcjonowania zgodnie z jego przeznaczeniem.
6. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej.
Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmianę;
 - 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 plombi montażowej;

- h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
7. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział IX. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ŻUŻYTEJ DO PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ.

1. Podstawą ustalania zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów dostawy ciepłej wody są prognozowane przez MZBK koszty zakupu energii cieplnej przeznaczonej do przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Podstawą do rozliczenia opłaty zaliczkowej na podgrzanie 1 m³ wody jest:
 - a) ilość pobranej C.W. według wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach mieszkalnych lub użytkowych w danym budynku,
 - b) wartość zakupionego ciepła do podgrzania wody według faktur dostawcy dla danego budynku.
3. W indywidualnych rozliczeniach ciepła pobranego do podgrzania wody opłata za zużyta energię ciepłą rozdzielona na poszczególnych użytkowników składa się z:
 - a) kosztów stałych, charakterystycznych dla danego budynku – moc zamówiona u dostawcy, koszt przesyłu energii,
 - b) kosztów zużycia (zmiennych) - właściwych dla danego lokalu mieszkalnego lub użytkowego ustalonych na podstawie wskazań urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w lokalu.
4. Koszt energii cieplnej zużytej do przygotowania ciepłej wody użytkowej rozlicza się następująco:
 - a) podgrzanie zimnej wody – sumę wskazań wodomierzy c.w.u. w danym lokalu za ostatnie 6 miesięcy należy przemnożyć przez koszt ciepła zużytego do podgrzania 1 m³ wody,
 - b) opłata stała za ciepłą wodę – koszt stały (moc zamówiona + koszt przesyłu) jest uzależniony od liczby osób zamieszkujących w lokalu.
5. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego podstawą do obliczenia wysokości opłaty za podgrzanie wody są wskazania wodomierza c.w.u. z porównywalnego okresu wcześniejszego.
6. Indywidualni odbiorcy, którzy zdemolowali, bądź zdemontowali wyposażenie lokalu w urządzenia pomiarowe, a także uniemożliwili dokonania odczytów lub wymiany urządzeń w zapowiadany terminie rozliczani będą według opłaty ryczałtowej stanowiącej iloczyn kosztu podgrzania 1 m³ i normy zużycia 5 m³ na osobę.
7. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztu podgrzania c.w.u. jest 1 m³ zużytej wody zmierzony licznikiem (wodomierzem) ciepłej wody.
8. Wodomierze ciepłej wody użytkowej pełnią w rozliczeniu kosztów podgrzania wody rolę podzielnika kosztów.
9. Wprowadzenie nowego lokalu do opomiarowanego systemu rozliczeniowego może nastąpić w przypadku ciepłej wody użytkowej – w każdym terminie po odbiorze montażu urządzenia pomiarowego.

Rozdział X. ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Podstawą ustalania wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i przygotowania c.w.u. są prognozowane koszty zakupu energii cieplnej.
3. Wysokość opłat zaliczkowych oraz ich zmianę ustala się oddzielnie dla każdej nieruchomości.

4. O zmianie wysokości opłat zaliczkowych za c.o. i c.w.u. MZBK zawiadamia użytkowników pisemnie.

Rozdział XI. WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów energii ciepłej na potrzeby c.o. dokonywane jest raz w roku o ile okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy.
Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest dwa razy w roku w okresach półrocznych.
2. W przypadku zdawania lub zasiedlania przez MZBK pustostanu koszty ewentualnych międzyodczytów przez firmę rozliczeniową obciążają wyłącznie zleceniodawcę.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na dwóch lub więcej użytkowników lokalu następuje:
 - 3.1 metodą stopniodni – nie dokonuje się międzyodczytu, a poszczególni użytkownicy lokali są rozliczani zgodnie z tabelą stopniodni wg odczytów końcowych na ostatni dzień danego okresu rozliczeniowego, lub
 - 3.2 na podstawie międzyodczytu – dokonanego przez pracownika firmy rozliczeniowej lub samodzielnie przez zdającego i przejmującego lokal na dzień zmiany użytkownika i przekazanego za pośrednictwem MZBK firmie rozliczeniowej.
Międzyodczyt dokonany samodzielnie przez zdającego i przejmującego nie będzie podstawą do uwzględnienia ewentualnej reklamacji.
4. Po dokonaniu rozliczenia Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 5.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała **nadpłata** zostanie zaksięgowana w poczet przyszłych opłat czynszowych
 - 5.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała **niedopłata** podlega jednorazowej wpłacie w terminie do 10-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
6. W przypadku, gdy rozliczenie dotyczy byłego użytkownika (właściciela) lokalu, MZBK w pierwszej kolejności pokrywa nadpłatą wszelkie ewentualne zaległości byłego najemcy lokalu wobec MZBK, a w następnej kolejności realizuje jego dyspozycje.
7. Użytkownik może wnieść reklamację do MZBK dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. MZBK udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 6 tygodni.
8. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ustalonych terminach. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Dyrektora MZBK.
9. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
10. Propozycja udziału kosztów wspólnych i zmiennych w opłacie ustalana jest procentowo i wynosi 50% kosztów wspólnych i 50% kosztów zmiennych (zużycia) na dzień uchwalenia Regulaminu.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Niniejszy regulamin wprowadzony został do stosowania Zarządzeniem wewnętrznym przez Dyrektora Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Lesznie z dnia 30.11.2020r.

Regulamin obowiązuje od dnia **01.12.2020r.**

DYREKTOR


Kamila Mulczyńska

.....
Dyrektor MZBK

MIEJSKI ZAKŁAD
BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
64-100 LESZNO, ul. J. Dekana 10
tel. 65 526 86 30, 65 526 86 31
PKO BP S.A. I O/Leszno
93 1020 3088 0000 8402 0005 7034
NIP 697-001-87-94

Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów c. o.

Tabela stopniodni:

Lp.	Miesiąc	Dni	Stopniodni
1.	Styczeń	31	174
2.	Luty	28	158
3.	Marzec	31	139
4.	Kwiecień	30	91
5.	Maj	31	0
6.	Czerwiec	30	0
7.	Lipiec	31	0
8.	Sierpień	31	0
9.	Wrzesień	30	50
10.	Październik	31	93
11.	Listopad	30	134
12.	Grudzień	31	161
		365	1000