**REGULAMIN**

**rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania  
i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Miejski Zakład Budynków Komunalnych w Lesznie.**

1. **Przepisy ogólne.**
   1. 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 a także kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.
   2. Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie przepisach prawnych i Polskich Norm:
      1. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127, 2243, 2370 i 2687)
      2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzania ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028, z 2022 r. poz. 1549)
      3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 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 2009 r. nr 205, poz. 1584)
      5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r.  
         poz. 1225)
      6. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 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)
      7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337 i 2339)
      8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, 975, 1561 i 2456)
      9. Polskie Normy PN-EN 834 i 835 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki.
      10. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.)
   3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
      1. **Ciepłomierz indywidualny** – urządzenie zainstalowane przed instalacją grzewczą i/lub ciepłej wody na potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku.
      2. **Koszty 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 korzystających ze wspólnej instalacji.
      3. **Koszty stałe –** koszty niezależne od zużycia. Koszty te związane są z opłatą za moc zamówioną, kosztami utrzymania instalacji w ciągłej gotowości itp.
      4. **Koszty użytkownika** – suma kosztów poniesionych przez użytkownika lokalu.
      5. **Koszty wspólne –** koszty zużytej energii cieplnej pokrywane przez wszystkich użytkowników. Koszty te związane są z:
         1. koniecznością rozliczania pomieszczeń wspólnego użytkowania (np. klatek schodowych, korytarzy),
         2. ciepłem, na którego zużycie użytkownicy nie mają wpływu, lecz z niego korzystają (jest to ciepło oddawane do pomieszczeń przez piony i gałązki grzewcze),
      6. **Koszty zmienne –** koszty zależneod zużycia. Koszty te związane są z opłatą za faktycznie zużytą energię cieplną.
      7. **Logoterma –** indywidualna lokalowa stacja wymiennikowa, w której następujeindywidualny rozdział ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
      8. **Lokal** – mieszkanie lub lokal użytkowy.
      9. **Media** – dostawa ciepła, zaopatrzenie w zimną wodę, odprowadzenie ścieków i inne usługi świadczone przez dostawców na rzecz danego budynku.
      10. **Metoda stopniodni** – podział jednostek obliczeniowych na poszczególne okresy według tabeli stopniodni będącej załącznikiem do niniejszego regulaminu.
      11. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – minimalna temperatura jaką każdy  
          z Użytkowników zobowiązany jest utrzymywać w lokalu. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa wynosi ona 16°C.
      12. **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).
      13. **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu, który obejmuje dane rozliczenie centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej lub zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
      14. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje 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.
      15. **Reklamacja rozliczenia –** uprawnienie najemcy lokalu mieszkalnego lub użytkowego  
          do reklamowania rozliczenia.
      16. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku lub zimnej wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w danym okresie rozliczeniowym.
      17. **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.
      18. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań, którego odbiorca rozlicza się z dostawcą energii cieplnej za dostarczone do budynku ciepło.
      19. **Urządzenie pomiarowe** – dowolne urządzenie służące do pomiaru zużytego mediów  
          tj. ciepłomierz, wodomierz, podzielnik kosztów ogrzewania.
      20. **Użytkownik lokalu** – osoba lub osoby będące najemcami, jak też osoba lub osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego.
      21. **Wodomierz ciepłej wody** – licznik ciepłej wody użytkowej będący przyrządem pomiarowym służącym do pomiaru objętości wody, która przez niego przepłynęła i posiadającym ważną cechę legalizacyjną.
      22. **Wodomierz główny**– licznik zimnej wody użytkowej będący przyrządem pomiarowym służącym do pomiaru objętości wody, która przez niego przepłynęła i posiadający ważną cechę legalizacyjną, zamontowany na przyłączu instalacji zimnej wody do budynku  
          na podstawie wskazań którego odbiorca rozlicza się z dostawcą za dostarczoną do budynku wodę i odprowadzenie ścieków.
      23. **Wodomierz zimnej wody** – licznik zimnej wody użytkowej będący przyrządem pomiarowym służącym do pomiaru objętości wody, która przez niego przepłynęła i posiadający ważną cechę legalizacyjną.
      24. **Zarządca** – Miejski Zakład Budynków Komunalnych z siedzibą w Lesznie przy ul. J. Dekana 10.
2. **Zasady ogólne.**
   1. Rozliczenie kosztów mediów następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
   2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają odpowiednio:
      1. od 01 kwietnia do 31 marca,
      2. od 01 lipca do 30 czerwca,
      3. od 01 września do 31 sierpnia,
      4. od 01 października do 30 września.
   3. Rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają odpowiednio:
      1. od 01 maja do 31 października,
      2. od 01 listopada do 30 kwietnia.
   4. Rozliczenie kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają odpowiednio:
      1. od 01 maja do 31 października,
      2. od 01 listopada do 30 kwietnia.
   5. Każdy budynek ma standardowo 12 miesięczny okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania,  
      z wyjątkiem przypadków szczególnych po decyzji Zarządcy budynku.
   6. Każdy budynek ma standardowo 6 miesięczny okres rozliczeniowy ciepłej wody użytkowej,  
      z wyjątkiem przypadków szczególnych po decyzji Zarządcy budynku.
   7. Każdy budynek ma standardowo 6 miesięczny okres rozliczeniowy zaopatrzenia w wodę  
      i odprowadzenia ścieków, z wyjątkiem przypadków szczególnych po decyzji Zarządcy budynku.
   8. Z dniem pierwszego dnia nowego okresu rozliczeniowego podzielniki „wyzerowują się”,  
      co pozostaje bez wpływu na wysokość odczytu za bieżący okres rozliczeniowy.
   9. 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 otrzymaniu kompletu faktur od dostawców za dany okres rozliczeniowy.
   10. Rozliczenie kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie nie później niż  
       10 tygodni od dnia zakończenia procedury odczytowej i otrzymaniu kompletu faktur  
       od dostawców za dany okres rozliczeniowy.
   11. Procedura odczytowa obejmuje dokonanie odczytu wszystkich urządzeń pomiarowych w danym budynku (nieruchomości) z uwzględnieniem zapisów dotyczących awarii urządzeń oraz nieudostępnienia lokalu.
   12. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie na piśmie. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisu Dyrektora Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Lesznie.
   13. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
       1. udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany urządzenia pomiarowego,
       2. zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników oraz miejsca montażu wodomierza i/lub ciepłomierza,
       3. ochrony urządzeń pomiarowych przed zniszczeniem,
       4. niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń pomiarowych lub naruszeniu plomb.
   14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymywania minimalnej temperatury w lokalu.
   15. 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 lub wody.
   16. Zarządca może upoważnić podmiot zewnętrzny do dokonania odczytów i/lub rozliczenia kosztów energii cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzenia ścieków. W takim przypadku informacja,  
       o której mowa w Rozdziale IV winna zawiera także nazwę firmy dokonującej odczytów.
3. **Odczyt urządzeń pomiarowych wyposażonych w moduł radiowy.**
   1. W przypadku odczytów drogą radiową odczyt dokonywany jest niezależnie od obecności lokatora w mieszkaniu.
   2. Odczyt drogą radiową nie wymaga zamieszczenia na budynku informacji o terminie odczytu.
   3. W przypadku trudności przeprowadzanie zdalnego odczytu drogą radiową, dla mieszkań, które nie zostaną odczytane, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt zgodnie  
      z zasadami jak dla urządzeń pomiarowych nie wyposażonych w moduł radiowy.
   4. Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu manualnego.
   5. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), użytkownik zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów z tego wynikających.
4. **Odczyt manualny urządzeń pomiarowych.**
   1. Terminy odczytu urządzeń pomiarowych nie wyposażonych 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.
   2. W przypadku odczytów uzupełniających lub kontrolnych informacja o terminie odczytu może zostać umieszczona w skrzynkach odbiorczych użytkowników, których odczyt dotyczy.
   3. Odczyt urządzeń pomiarowych zainstalowanych w szachtach zbiorczych na klatce schodowej nie wymaga zamieszczenia na budynku informacji o terminie odczytu.
   4. Dla mieszkań, które nie zostaną udostępnione podczas pierwszego terminu prac odczytowych, zostanie wyznaczony pisemnie dodatkowy, drugi termin z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.
   5. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu w drugim terminie, lokal traktuje się jako nieudostępniony z winy użytkownika.
   6. W przypadku nieobecności głównego najemcy uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytowego.
   7. Odmowa podpisania przez użytkownika lokalu protokołu z odczytu/kontroli nie skutkuje odstąpieniem od rozliczenia według odczytów.
   8. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu pomimo obecności użytkownika lokalu, lokal traktuje się jako nieudostępniony z winy użytkownika.
   9. Podczas odczytu, osoba odczytująca sprawdza w szczególności nienaruszalność plomb  
      na urządzeniach.
   10. Odczyt manualny wodomierzy zaokrągla się do pełnych metrów sześciennych zgodnie z zasadami matematyki.
5. **Koszty energii cieplnej.**
   1. Do kosztów energii cieplnej w budynkach korzystających z miejskiej ciepłowni zaliczane  
      są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła na podstawie otrzymanych faktur VAT  
      w ciągu danego okresu rozliczeniowego.
   2. Do kosztów energii cieplnej w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:
      1. koszt czynnika grzewczego,
      2. koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni,
      3. koszt wody na uzupełnienie zładu,
      4. amortyzację kotłowni,
      5. koszty bieżącej obsługi serwisowej,
      6. koszty napraw i remontów kotłowni.
   3. Koszty energii cieplnej obejmują:
      1. Koszty stałe
      2. Koszty zmienne
      3. Koszty wspólne
   4. Do kosztów energii cieplnej nie mogą być zaliczane koszty:
      1. utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach,
      2. dokonania odczytów urządzeń,
      3. dokonania międzyodczytów urządzeń,
      4. dokonania rozliczenia kosztów energii cieplnej.
   5. W budynkach wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej następuje podział kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody.
   6. W przypadku rozliczania kosztów energii cieplnej dla budynków korzystających ze wspólnego węzła podziału kosztów na poszczególne budynki dokonuje się na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
   7. W budynkach wyposażonych w logotermy oraz ciepłomierze indywidualne na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania koszty energii cieplnej  
      są podawane w jednej pozycji bez podziału na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania zimnej wody.
6. **Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej.**
   1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
      1. z kosztów zmiennych wyodrębnia się koszty wspólne stanowiące 50% wartości kosztów zmiennych,
      2. pozostałe koszty zmienne dzielone są proporcjonalnie do wskazań urządzeń w lokalach,
      3. koszty wspólne dzielone są na użytkowników lokali według powierzchni użytkowej lokalu,
      4. koszty stałe dzielone są na użytkowników lokali według powierzchni użytkowej lokalu,
   2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na cele ciepłej wody użytkowej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
      1. Koszty zmienne dzielone są proporcjonalnie do wskazań urządzeń w lokalach,
      2. koszty stałe dzielone są na użytkowników lokali według liczby osób zamieszkujących w lokalu,
   3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w budynkach wyposażonych w logotermy następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
      1. lokale obciąża się kosztami zużytej energii cieplnej według wskazań ciepłomierzy indywidualnych oraz średniej ceny 1 GJ z okresu rozliczeniowego,
      2. pozostałe koszty zmienne po dokonaniu obciążeń, o których mowa w pkt 1 zaliczane są jako koszty wspólne,
      3. koszty wspólne dzielone są na użytkowników lokali według powierzchni użytkowej lokalu,
      4. koszty stałe dzielone są na użytkowników lokali według powierzchni użytkowej lokalu,
   4. W rozliczeniach budynków, w których istnieje możliwość wyodrębnienia z kosztów energii cieplnej puli kosztów centralnego ogrzewania, uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF) dla lokali:
      1. tabelarycznie dopuszczone do stosowania wg tabel Instytutu Techniki Budowlanej  
         w Warszawie,
      2. wyliczone w oparciu o bilans cieplny wykonany na podstawie dokumentacji technicznej budynku,
   5. Przy wyznaczaniu współczynników wyrównawczych dla lokali stosuje się poniższe zasady:
      1. 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,
      2. współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki,
      3. współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń,
      4. 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. W rozliczeniach przy wykorzystaniu podzielników kosztów ogrzewania uwzględnia się współczynnik przeliczeniowy uwzględniający parametry grzejnika, rodzaj podzielnika kosztów oraz metodę montażu.
   7. Wprowadzenie nowego lokalu do opomiarowanego systemu rozliczeniowego może nastąpić  
      w każdym terminie po odbiorze montażu urządzenia pomiarowego.
   8. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na dwóch lub więcej użytkowników lokalu następuje:
      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
      2. na podstawie międzyodczytu – dokonanego przez Zarządcę i spisanego w protokole zdawczo-odbiorczym lokali. Międzyodczyt dokonany samodzielnie przez zdającego i przejmującego nie będzie podstawą do uwzględnienia ewentualnej reklamacji,
      3. Metoda stopniodni wykorzystywana jest w przypadku nie dokonania międzyodczytu z winy Użytkownika bądź z powodu awarii urządzenia.
   9. Rozliczenia kosztów energii cieplnej dokonuje się poprzez porównanie wysokości kosztów przypadających na dany lokal oraz wysokości wniesionych przez użytkownika zaliczek.
      1. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że kwota wniesionych zaliczek jest wyższa  
         od poniesionych kosztów to powstała nadpłata zostanie zaksięgowana w poczet przyszłych opłat czynszowych.
      2. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów to powstałą niedopłatę należy uregulować łącznie z opłatami za mieszkanie  
         za najbliższy miesiąc.
      3. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty.
      4. W przypadku, gdy rozliczenie dotyczy byłego Użytkownika lokalu, Zarządca w pierwszej kolejności pokrywa nadpłatą wszelkie ewentualne zaległości byłego najemcy lokalu wobec Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych, a w następnej kolejności realizuje dyspozycję Użytkownika.
   10. Dla każdego okresu rozliczeniowego dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania zostanie wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła  
       w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni lokali:
       1. maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznych możliwości dostawy ciepła do lokalu,
       2. minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatury nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określonych w powszechnie obowiązujących przepisach,
       3. w przypadku przekroczenia po dokonaniu rozliczeniu z podzielnika kosztów ogrzewania maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła do rozliczenia przyjmuje się maksymalny koszt zmienny,
       4. w przypadku gdy zużycie ciepła w danym lokalu wyznaczone z wykorzystaniem jednostek wykazanych przez podzielnik kosztów ogrzewania jest mniejsze niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła do rozliczenia przyjmuje się minimalny koszt zmienny zakupu ciepła.
7. **Rozliczanie kosztów zużycia gazu na potrzeby centralnego ogrzewania.**
   1. Zestawienie kosztów zużycia gazu na potrzeby centralnego ogrzewania wynika z sumy faktur VAT wystawianych na podstawie umów podpisanych z dostawcą gazu indywidualnie na każdą nieruchomość w danym okresie rozliczeniowym.
   2. Koszty zużycia gazu dzielone są odpowiednio na:
      1. koszty zmienne dzielone proporcjonalnie do wskazań urządzeń w lokalach,
      2. koszty stałe dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
   3. W rozliczeniach kosztów zużycia gazu nie wyodrębnia się kosztów wspólnych.
   4. Pozostałe zasady rozliczania przyjmuje się analogicznie do zasad rozliczania kosztów energii cieplnej.
8. **Koszty zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.**
   1. Do kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków w budynkach zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy wody i odprowadzającego ścieki na podstawie otrzymanych faktur VAT w ciągu danego okresu rozliczeniowego.
   2. Koszty zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obejmują:
      1. dostawę wody,
      2. odprowadzenie ścieków,
      3. opłatę abonamentową.
   3. Do kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków nie mogą być zaliczane koszty:
      1. utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach,
      2. dokonania odczytów urządzeń pomiarowych,
      3. dokonania międzyodczytów urządzeń pomiarowych,
      4. dokonania rozliczenia kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.
9. **Zasady rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.**
   1. Rozliczenie kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków następuje dla poszczególnych węzłów wg podziału:
      1. koszty zaopatrzenia w wodę dzielone są na użytkowników lokali według wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach,
      2. koszty odprowadzenia ścieków dzielone są na użytkowników lokali według wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach,
      3. koszty abonamentu dzielone są na użytkowników lokali według ilości lokali.
   2. W rozliczeniach budynków, w których istnieją wodomierze ciepłej wody zużycie wody w lokalach ustala się jako sumę zużycia zimnej wody oraz ciepłej wody na podstawie odczytów wodomierzy zimnej wody oraz wodomierzy ciepłej wody.
   3. Wielkość zużycia wody w budynku ustala się na podstawie odczytów wodomierza głównego.
   4. Zużycie zimnej wody w lokalach zwiększa się proporcjonalnie do różnicy pomiędzy zużyciem wody w budynku wyznaczonym na podstawie wodomierza głównego a sumy zużyć w lokalach wyznaczonych na podstawie wodomierzy zainstalowanych w lokalach.
   5. Zapisów ust. 4 nie stosuje się w przypadku gdy w danym budynku występują lokale nieopomiarowane o których mowa w rozdziale XI.
   6. Ilość odprowadzonych ścieków ustala się jako sumę zużycia zimnej i ciepłej wody w lokalu  
      po zastosowaniu zapisów ust. 4.
   7. Zużycie wody i odprowadzenie ścieków dla wspólnie użytkowanych pomieszczeń takich jak kuchnie, toalety, łazienki itp. rozlicza się na użytkowników lokali proporcjonalnie do ilości osób zgłoszonych do zamieszkiwania w tych lokalach.
   8. Wprowadzenie nowego lokalu do opomiarowanego systemu rozliczeniowego może nastąpić  
      w każdym terminie po odbiorze montażu urządzenia pomiarowego.
   9. Rozliczenie kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków na dwóch lub więcej użytkowników lokalu następuje na podstawie międzyodczytu dokonanego przez Zarządcę  
      i spisanego w protokole zdawczo-odbiorczym lokali. Międzyodczyt dokonany samodzielnie przez zdającego i przejmującego nie będzie podstawą do uwzględnienia ewentualnej reklamacji,
   10. Rozliczenia kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dokonuje się poprzez porównanie wysokości kosztów przypadających na dany lokal oraz wysokości wniesionych przez użytkownika zaliczek.
       1. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że kwota wniesionych zaliczek jest wyższa  
          od poniesionych kosztów to powstała nadpłata zostanie zaksięgowana w poczet przyszłych opłat czynszowych.
       2. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów to powstałą niedopłatę należy uregulować łącznie z opłatami za mieszkanie  
          za najbliższy miesiąc.
       3. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty.
       4. W przypadku, gdy rozliczenie dotyczy byłego Użytkownika lokalu, Zarządca w pierwszej kolejności pokrywa nadpłatą wszelkie ewentualne zaległości byłego najemcy lokalu wobec Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych, a w następnej kolejności realizuje dyspozycję Użytkownika.
   11. Dla budynków, w których umowy na zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zawierane  
       są przez dostawcę bezpośrednio z użytkownikami lokali, koszty wspólne, wynikające z różnic pomiędzy zużyciem wykazanym przez wodomierz główny a sumą zużyć wykazanych przez wodomierze lokalowe, rozliczane są na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
10. **Zaliczki na pokrycie kosztów mediów.**
    1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów mediów.
    2. Podstawą ustalania wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz zaopatrzenia  
       w wodę i odprowadzenia ścieków są prognozowane koszty powyższych mediów.
    3. Wysokość opłat zaliczkowych oraz ich zmianę ustala się oddzielnie dla każdej nieruchomości  
       z podziałem na rodzaje mediów.
    4. O zmianie wysokości opłat zaliczkowych za media Zarządca zawiadamia użytkowników pisemnie. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisu Dyrektora Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Lesznie.
11. **Lokale nieopomiarowane, awarie i uszkodzenia urządzeń pomiarowych.**
    1. W przypadku lokali nieopomiarowanych koszty mediów wyznaczane są:
       1. na potrzeby centralnego ogrzewania według maksymalnego zużycia w innych lokalach odniesionego do 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu,
       2. na potrzeby ciepłej wody użytkowej według różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą zużyć wodomierzy indywidualnych a w przypadku braku wodomierza głównego według maksymalnego zużycia w innych lokalach odniesionego do 1 osoby zamieszkującej w lokalu.
       3. na potrzeby zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków według różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą zużyć wodomierzy indywidualnych a w przypadku braku wodomierza głównego według maksymalnego zużycia w innych lokalach odniesionego do 1 osoby zamieszkującej w lokalu.
    2. Za lokal nieopomiarowany jest uznawany także lokal, w którym co najmniej jeden grzejnik lub punkt poboru ciepłej i/lub zimnej wody jest nieopomiarowany.
    3. Lokal nieopomiarowany może zostać wyposażony w urządzenia pomiarowe na pisemny wniosek Użytkownika o ile technicznie jest to możliwe.
    4. W przypadku wystąpienia kilku lokali nieopomiarowanych w jednym budynku koszty na potrzeby ciepłej wody użytkowej, zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dzielone są równo  
       na te lokale.
    5. W przypadku lokali nieudostępnionych z winy Użytkownika ustala się:
       1. koszty energii cieplnej jak dla lokali nieopomiarowanych,
       2. koszty zaopatrzenia w wodę jak dla lokali nieopomiarowanych,
       3. koszty odprowadzenia ścieków jak dla lokali nieopomiarowanych.
    6. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia lub ingerencji w urządzenie ustala się koszty energii cieplnej:
       1. na potrzeby centralnego ogrzewania jak dla lokali nieopomiarowanych powiększone o 100%,
       2. na potrzeby ciepłej wody użytkowej jako iloczyn kosztu podgrzania 1 m3 i normy zużycia 5 m3 na osobę zamieszkującą w lokalu.
       3. na potrzeby zaopatrzenia w wodę jako iloczyn kosztu 1 m3 wody i normy zużycia 5 m3  
          na osobę zamieszkującą w lokalu.
    7. W przypadku awarii urządzenia niezależnej od Użytkownika podstawą do obliczenia wysokości kosztów mediów:
       1. za centralne ogrzewanie, w przypadku awarii wszystkich podzielników kosztów ogrzewania w lokalu, jest średnie zużycie na nieruchomości w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu,
       2. za centralne ogrzewanie, w przypadku awarii pojedynczego podzielnika kosztów ogrzewania, jest średnie zużycie w lokalu z porównywalnego, wcześniejszego okresu,
       3. za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie ciepłej wody, w przypadku awarii ciepłomierza indywidualnego, jest średnie zużycie na bazie trzech ostatnich rozliczeń a w przypadku krótszego okresu zamieszkiwania przyjmuje się ilość zużytych jednostek z ostatniego rozliczenia. W przypadku pierwszego okresu rozliczeniowego przyjmuje się aktualną średnią ilość jednostek na lokal w budynku,
       4. za podgrzanie wody są wskazania wodomierza ciepłej wody z porównywalnego, wcześniejszego okresu,
       5. za zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków jest średnie zużycie z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.
    8. W przypadku awarii zaworu termostatycznego rozliczanie kosztów energii cieplnej będzie dokonywane według wartości odczytu z urządzeń pomiarowych.
    9. Celowe stosowanie urządzeń zakłócających pracę modułów radiowych znajdujących się  
       na urządzeniach pomiarowych bądź zakłócających prace samych urządzeń uznane będzie  
       za ingerencję w urządzenia.
12. **Kontrola gospodarki cieplnej.**
    1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
    2. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, zimnej wody lub kanalizacyjnej wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów ogrzewania, zaworu termostatycznego, wodomierza ciepłej wody, wodomierza zimnej wody pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
    3. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, zimnej wody lub kanalizacyjnej bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej bądź zimnej wody. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
       1. zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmianę,
       2. zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
       3. demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
       4. zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
       5. spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
       6. zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
       7. demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania – przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej,
       8. zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
       9. umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania,
       10. ingerencja w urządzenie pomiarowe,
       11. zainstalowanie dodatkowego punktu poboru wody na odcinku instalacji przed wodomierzem ciepłej wody i/lub zimnej wody,
       12. zainstalowanie obejścia wodomierza ciepłej wody i/lub zimnej wody,
       13. demontaż wodomierza ciepłej wody i/lub zimnej wody – przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie plomby montażowej,
       14. zmianę miejsca zamocowania wodomierza ciepłej wody i/lub zimnej wody,
       15. umyślne zniszczenie wodomierza ciepłej wody i/lub zimnej wody.
    4. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, zimnej wody i/lub kanalizacji (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.
    5. W przypadku budynków całkowicie wyposażonych w urządzenia posiadające moduł radiowy Użytkownik może uzyskać raz w miesiącu informację o zużyciu ciepła obejmującymi:
       1. ilość pobranego ciepła w budynku,
       2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze indywidualne lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
       3. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz indywidualny lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
       4. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody o ile budynek wyposażony jest  
          w wodomierze ciepłej wody.
13. **Reklamacja.**
    1. Użytkownik może wnieść reklamację do MZBK dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów mediów. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane.
    2. MZBK udzieli odpowiedzi w terminie jednego miesiąca a w przypadku spraw szczególnie skomplikowanych, wymagających konsultacji z zewnętrznymi podmiotami biorącymi udział  
       w odczytach i/lub przygotowaniu rozliczenia, w terminie dwóch miesięcy.
    3. Reklamacja powinna być złożona na piśmie pod rygorem nieważności.
    4. Reklamacji nie podlega:
       1. nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów urządzeń w ustalonych terminach,
       2. nie uwzględnienie zużycia wskazanego przez urządzenie oraz zastosowanie innej określonej w niniejszym regulaminie metodologii w przypadku uszkodzenia lub awarii urządzenia.
    5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
    6. W potwierdzonych przypadkach losowych sprawy będą rozpatrywane indywidualnie przez Dyrektora Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych.
14. **Postanowienia końcowe.**
    1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
    2. Zmiany zasad rozliczania kosztów mediów dla poszczególnych budynków obowiązują  
       z początkiem nowego okresu rozliczeniowego.
    3. Niniejszy regulamin został wprowadzony do stosowania Zarządzeniem wewnętrznym przez Dyrektora Miejskiego Zakładu Budynków Komunalnych w Lesznie z dnia 31.10.2023.

Dyrektor

Kamila Mulczyńska

**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 |
| Łącznie | | **365** | **1000** |