
ZAKŁAD GOSPODARKI LOKALOWEJ

43-190 MIKOŁÓW, UL. KOLEJOWA 2

TEL. (32) 324-26-00

FAX (32) 324-26-12

www.zgl.mikolow.eu

e-mail: zgl@zgl.mikolow.eu

NIP: 635-00-11-970

REGON: 270547060

REGULAMIN
rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej
do celów centralnego ogrzewania
dla lokali w budynkach zasobu Gminy Mikołów
administrowanych
przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej do celów centralnego ogrzewania użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i pozostałych pomieszczeń znajdujących się w budynkach zasobu Gminy Mikołów, administrowanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie (dalej Administrator), wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Kierownik Zakładu Gospodarki Lokalowej w Mikołowie w porozumieniu z Burmistrzem Miasta.
3. Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:
 - ❖ Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
 - ❖ Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 roku o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
 - ❖ Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
 - ❖ Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
 - ❖ Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
 - ❖ 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.),
 - ❖ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
 - ❖ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
 - ❖ Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
 - ❖ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
 - ❖ 13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
 - ❖ Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
 - ❖ inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu.
4. Określenie nazewnictwa:
 1. **Użytkownik lokalu** – osoba będąca Najemcą (umowa najmu zawarta z Gminą Mikołów) lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
 2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 - miesięczny przedział czasu.
 3. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
 4. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie elektroniczne umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służący do podziału kosztów, wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności. Wszystkie montowane podzielniki odczytywane są drogą radiową.
 5. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia

- lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowania użytkowników lokali.
6. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
 7. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF.
 8. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
 9. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
 10. **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.
 11. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy Użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [8] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
 12. **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki, 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. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
 14. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
 15. **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 ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
 16. **Administrator** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem budynkiem.
 17. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, który w terminach pierwotnego montażu nie został opomiarowany w podzielniki ciepła do dnia ich montażu potwierdzonego protokołem.

§ 2.

Zasady ogólne – podzielniki kosztów

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej, do 30 września po roku rozliczeniowym .
5. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu. Podzielniki nie są montowane w łazienkach.

6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - ❖ udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - ❖ zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ❖ ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - ❖ niezwłocznego powiadomienia Administratora o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - ❖ poinformowanie Administratora i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
7. 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.
8. Po wykonaniu odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące (z godz. 24⁰⁰ dnia poprzedzającego odczyt) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. 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, którą pokrywa Użytkownik.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Administratora 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.
10. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba dorosła, przebywająca w jego lokalu, jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
11. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek Użytkownika lokalu do Administratora. Koszt montażu ponosi Użytkownik lokalu.
12. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia podzielnika w sposób uniemożliwiający jego wiarygodny odczyt i nie powiadomienie o zaistniałym fakcie Administratora, skutkuje obciążeniem Użytkownika/ków średnim kosztem w nieruchomości na m².
13. W przypadku zmiany Najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie zostaje wykonane na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
14. W trakcie trwania sezonu grzewczego Administrator może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

§ 3.

Koszty energii cieplnej

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie **koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. **opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (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 zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
- 4. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich Użytkowników lokali w danym budynku.

§ 4.

Podział zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo – pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą z Gminą Mikołów,
 - niniejszym regulaminem.
4. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów ciepłych wg podziału:
 - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - 50% koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku;
 - 50% koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.
5. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
6. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
7. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
8. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
9. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
10. 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.
11. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - ❖ w węźle ciepłym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą 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.
 - ❖ zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowa-

nych w lokalach.

12. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
13. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
14. 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 paragrafie 5 niniejszego regulaminu.

§ 5.

Szczególne przypadki rozliczeń kosztów 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 wg średniego zużycia w nieruchomości.
 - 1.2. **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg średniego zużycia w lokalu.
 - 1.3. **Uniemożliwił:**
 - ❖ dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów – mimo wcześniejszego powiadomienia piśmennego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia;
 - ❖ uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik nie powiadamiając niezwłocznie Administratora;
 - ❖ dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,ustala się, że od Użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
Koszty zmienne zostaną wyliczone według lokalu mającego najwyższe zużycie w budynku.
 - 1.4 **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** – wg wartości odczytu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, w przypadku jego braku wg średniego zużycia w nieruchomości.
 - 1.5 **Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg wartości odczytu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, w przypadku jego braku średniego zużycia w lokalu**
 - 1.6 **Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy** - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania;
 - 1.7 **Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą** – maksymalnego odczytu w nieruchomości, w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika.
 - 1.8 **W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Administratorem (np. zmiana grzejników)** firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników na koszt Wymieniającego;
 - 1.9 **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg** – wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

§ 6.

Wyznaczenie minimalnego zużycia w lokalu

Minimalne zużycie w lokalu, w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokalu użytkowanego w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu, konieczną do utrzymania w nim temperatury, nie niższej niż temperatury określonej w przepisach [nie mniej niż 16°C].

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu, po przeliczeniu na powierzchnię użytkową, jest niższa niż wymagana do ogrzania tej powierzchni w celu osiągnięcia temperatury określonej w przepisach i niniejszym Regulaminie, Użytkownikowi doliczy się różnicę tych wartości.

§ 7.

Kontrola gospodarki cieplnej

1. Administrator zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - ❖ kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - ❖ zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów;
 - ❖ wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - ❖ sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
 - ❖ zabezpieczenia podzielników przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Administratora o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu, Administrator usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, koszt usunięcia usterki ponosi Użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Administrator powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, Administrator dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia Użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i opłombowania ponosi Użytkownik.
Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła.
9. Każda samowolna ingerencja Użytkownika w instalację c.o. bez zgody Administratora, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez Użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - ❖ zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - ❖ zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - ❖ demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - ❖ zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - ❖ spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - ❖ zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - ❖ demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - ❖ zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - ❖ umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

§ 8.

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.
2. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania ustalane są wg poniższej zasady:
 - ❖ podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość kosztów przypadających na dany budynek w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.

§ 9.

Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła dla budynku i lokalu

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zarządca dostarcza Użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji dla budynku:

- ❖ ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku,
- ❖ powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ❖ ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
- ❖ koszt pobranego ciepła na koszty ogrzewania;
- ❖ koszty stałe zakupu ciepła,
- ❖ koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ❖ ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania, porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
- ❖ informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

§ 10.

Wyniki rozliczenia rocznego

1. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Administrator przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 2.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych lub zaliczona na poczet najstarszej zaległości za lokal.
 - 2.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
4. Użytkownik może wnieść reklamację do Administratora dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Administrator udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do niego. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Administrator zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w

-
- przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Administratora.
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.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Zarządzeniem nrz dnia.....
Regulamin wchodzi w życie od 1 stycznia 2023 roku.

Kierownik
Zakładu Gospodarki Lokalowej
Marcin Gaj

