

ZARZĄDZENIE NR 39/2022

Dyrektora Zakładu Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim
z dnia 15.12.2022r.

w sprawie: ustalenia Regulaminu indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła przeznaczonego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz centralnie ciepłej wody z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych przez Zakład Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Na podstawie § 6 ust. 7 Regulaminu Organizacyjnego Zakładu Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim zarządzam co następuje:

§ 1.

Ustalam Regulamin indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła przeznaczonego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz centralnie ciepłej wody z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych przez Zakład Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Traci moc Zarządzenie Dyrektora Zakładu Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim nr 26/2016 z dnia 1 lipca 2016r.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.01.2023r..

Zakład Usług Miejskich
w Ostrowcu Świętokrzyskim
DYREKTOR
Łukasz Dybiec

RADCA PRAWNY
Marek Rachwał
KI-K-914

REGULAMIN INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA
użytego na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody
z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych przez
Zakład Usług Miejskich w Ostrowcu Świętokrzyskim

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne.
3. 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 r.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny.
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r.
8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2022r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
10. Ustawa z dnia 11 maja 2020r. Prawo o miarach.
11. Polska Norma PN-EN 834 i 835 z dn. 12 marca 1999r. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
12. Polska Norma PN-82/B-02402 - Temperatuty ogrzewanych pomieszczeń w budynkach.
13. Umowy z dostawcą energii cieplnej.

§ 1.

Pojęcia i definicje:

- **jednostka rozliczeniowa JR** – grupa budynków, budynek lub część budynku posiadająca pomiar główny dostarczanej energii cieplnej, w obrębie JR mogą być instalowane podzielniki kosztów ogrzewania tylko tego samego rodzaju i typu,
- **lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania,
- **powierzchnia ogrzewana centralnie** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych (np. przedpokój, łazienka, WC, szafy wbudowane itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, rowerowi, suszarni itp.;
- **współczynnik kubaturowy lokalu** – liczba będąca wynikiem dzielenia wysokości danego lokalu przez standardową wysokość lokali w danej JR,
- **powierzchnia obliczeniowa lokalu** – jest to powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie pomnożona przez współczynnik kubaturowy i/lub współczynnik proporcjonalny do długości

okresu rozliczeniowego (w przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego)

- **podzielnik kosztów ogrzewania (pko)** – urządzenie wskaźnikowe posiadające certyfikat zgodnie z Polską Normą, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe jednostki, są wykorzystywane jedynie jako podstawa do ustalenia względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania nieruchomości,
- **jednostka zużycia – działka zużycia** wyświetlana na wyświetlaczu podzielnika kosztów lub odczytywana na podzielniku wyparkowym,
- **zamówiona moc cieplna** – największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji,
- **lokale opomiarowane w zakresie c.o.** – lokale, w których grzejniki zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania lub posiadają indywidualne ciepłomierze,
- **sezon grzewczy** – okres między wrześniem a majem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynków,
- **okres rozliczeniowy** – 12 miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali,
- **współczynnik oceny grzejnika** - jest to wartość liczbową wynikająca z nominalnej mocy grzejnika oraz typu grzejnika,
- **współczynnik wyrównawczy (korygujący) lokalu** - jest to wartość liczbową uwzględniająca straty ciepła lokalu związane z jego położeniem w bryle budynku.

§ 2

1. Każdy Odbiorca energii cieplnej z wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (w skrócie c.o.) jest Użytkownikiem systemu zaopatrzenia w ciepło, który obsługuje równocześnie wielu Odbiorców w budynku.

2. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła c.o. odbywa się w budynkach całkowicie lub częściowo wyposażonych w urządzenia pomiarowe (podzielniki kosztów ciepła c.o. lub ciepłomierze).

§ 3.

Poszczególne elementy instalacji c.o., w szczególności:

- rury rozprowadzające czynnik grzewczy
- grzejniki
- zawory termostatyczne

- podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze

stanowią integralne elementy wyposażenia wewnętrznej instalacji w budynku.

§ 4.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokalu.
2. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, łazienka, wc itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
3. Do powierzchni grzewczej nie wlicza się balkonów, loggii, tarasów, piwnic.

§ 5.

Instalacje pionowe i poziome oraz elementy grzejne klatek schodowych, korytarzy, piwnic i pomieszczeń ogólnodostępnych stanowią koszt rozliczany w ramach kosztów c.o. danej JR.

§ 6.

Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji c.o. mogące mieć wpływ na podział kosztów ciepła, a nie zaewidencjonowane protokolarnie odczytami pośrednimi powodują rozliczenie kosztów ciepła dla lokalu wg. zasad określonych w § 13.

§ 7.

1. Opłaty za ciepło Użytkownik wnosi zaliczkowo każdego miesiąca, przez cały okres rozliczeniowy, razem z opłatą za lokal, w wysokości ustalonej przez Zarządcę budynku.
2. Wysokość zaliczek na poczet c.o. Zarządca ustala na podstawie prognozy zużycia i kosztów ciepła, we współpracy i na podstawie danych sporządzonych przez firmę rozliczającą koszty c.o.

§ 8.

1. Koszty ciepła c.o. rozlicza się odrębnie dla każdej JR, w okresach rocznych, wg harmonogramu ustalonego z firmą świadczącą serwis rozliczeniowy.
2. Ustala się, że okres rozliczeniowy rozpoczyna się 01.06 i trwa do 31.05 roku następnego.

§ 9.

Całkowite koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu obejmują obejmują:

1. opłatę stałą na którą składa się:

- opłata za moc zamówioną stanowiącą iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła i ceny 1 MW mocy zamówionej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców;
- opłata za przesył stanowiącą iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców;
- opłata za nośnik ciepła stanowiąca iloczyn liczby m³ wody uzupełniającej instalację c.o. i taryfowej stawki 1 m³ nośnika ciepła.
- opłata abonamentowa,
- inne koszty naliczone przez Dostawcę ciepła.

2. opłatę zmienną na którą składa się:

- opłata za zużytą energię stanowiącą iloczyn dostarczonego ciepła [GJ] w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła zatwierdzonej przez Prezesa URE;
- opłata za przesył stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła [GJ] wg wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła;

§ 10.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest przez firmę rozliczeniową na podstawie przedstawionych przez Zarządcę kosztów zakupu (dostawy / wytworzenia) ciepła w okresie rozliczeniowym oraz wniesionych w tym okresie zaliczek przez użytkowników lokali.

2. Całkowite koszty centralnego ogrzewania, poniesione przez każdą JR, w której lokale wyposażone są w **elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z rejestracją średniej temperatury pomieszczenia**, dzielą się na :

2.1. koszty niezależne od użytkowników lokali:

2.1.1. **koszty stałe** – w wysokości 100% opłat stałych (§9. ust.1) na daną JR (koszty te odzwierciedlają koszty stałe mocy zamówionej wraz z kosztami przesyłu mocy zamówionej) - rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału powierzchni obliczeniowej lokali,

2.1.2. **koszty wspólne** – w wysokości 35% opłaty zmiennej (§9. ust.2) stanowiącej koszty zakupu energii cieplnej na daną JR (koszty te odzwierciedlają straty ciepła na poziomych i pionowych przewodach instalacji c.o. w piwnicach i klatkach schodowych, koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, suszarni, pralni itp.) - rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału powierzchni obliczeniowej lokali,

2.2. koszty zależne od użytkowników lokali:

2.2.1. **koszty zmienne I** – w wysokości 45% opłaty zmiennej (§9. ust.2) stanowiącej koszty zakupu energii cieplnej na daną JR (koszty te uwzględniają m.in. koszty emisji ciepła poprzez pionowe grzewcze w lokalach, nieopomiarowane grzejniki w łazienkach oraz koszty związane z przenikaniem ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane – ściany i stropy) – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych I lokali, określonych na podstawie iloczynu powierzchni obliczeniowej lokali i różnicy średniej temperatury wewnętrznej lokalu i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym. Średnia temperatura:

- zewnętrzna w sezonie grzewczym obliczana jest na podstawie średnich zewnętrznych temperatur dobowych od dnia uruchomienia do dnia wyłączenia centralnego ogrzewania,
- wewnętrzna lokalu obliczana jest na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.

2.2.2. **koszty zmienne II** – w wysokości 20% opłaty zmiennej (§9.ust.2) stanowiącej koszty zakupu energii cieplnej na daną JR (koszty te odzwierciedlają energię wyemitowaną przez opomiarowane grzejniki w lokalach) – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych II lokali, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania, współczynników oceny grzejników i współczynników wyrównawczych lokali.

Współczynnik oceny grzejnika (uwzględnia moc i typ grzejnika oraz rodzaj podzielnika), współczynnik wyrównawczy lokalu uwzględnia położenie lokalu w bryle budynku. Współczynniki te mogą być określane w oparciu o tabele opracowane przez COBRTI INSTAL Warszawa lub obliczane w oparciu o bilans energetyczny poszczególnych lokali w danej JR.

3. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie dla użytkownika lokalu stanowi sumę kosztów stałych, wspólnych, zmiennych I i zmiennych II.

4. Ponieważ niektórzy użytkownicy lokali nadmiernie oszczędzają na kosztach ogrzewania poprzez całkowite zakręcenie grzejników opomiarowanych (ogrzewanie lokali odbywa się wówczas wyłącznie ciepłem z łazienek nieopomiarowanych, pionów grzewczych oraz ciepłem pozyskanym z lokali sąsiednich poprzez dzielące je ściany i stropy) mogą wystąpić niedopuszczalne, ponad 2,5-krotne dysproporcje w jednostkowych kosztach [zł/m²] ogrzewania lokali. Jeśli po rozliczeniu kosztów ogrzewania okaże się, że maksymalny koszt ogrzania 1 m² powierzchni lokalu przekracza 2,5 krotnie minimalny koszt ogrzania 1 m² innego lokalu w tej samej nieruchomości, Firma rozliczająca zobowiązana jest do ponownego rozliczenia kosztów tej nieruchomości, zmniejszając udział kosztów zmiennych II na rzecz udziału kosztów zmiennych I, tak aby dysproporcja jednostkowych kosztów ogrzewania [zł/m²] zmniejszyła się do dopuszczalnego poziomu 2,5.

5. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w celu ochrony budynków oraz właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, w pomieszczeniach mieszkalnych (np. pokoje, kuchnie, aneksy kuchenne) o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyżej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C. Jeśli średnia temperatura pomieszczenia w lokalu zarejestrowana przez podzielnik będzie niższa niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony **kosztami zmiennymi I** będącymi wynikiem przyjęcia do obliczeń temperatury wewnętrznej takiego pomieszczenia na poziomie 16°C (dotyczy podzielników z rejestracją średniej temperatury pomieszczenia).

6. Koszty całkowite centralnego ogrzewania, poniesione przez każdą nieruchomość, w której lokale wyposażone są w **podzielniki wyparkowe, elektroniczne bez rejestracji średniej temperatury pomieszczenia lub ciepłomierze**, dzielą się na dwie części:

6.1. koszty stałe – uwidocznione na fakturze dostawcy ciepła jako opłata stała – rozliczana wg procentowego udziału lokalu w ogólnej powierzchni lokali w JR, gdzie podstawą obliczeń jest m².

6.2. koszty zmienne – uwidocznione na fakturze dostawcy ciepła jako opłaty zmienne, zależne od zużycia – rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła c.o. lub ciepłomierzy zainstalowanych w lokalach, gdzie podstawą obliczeń jest „działka”, GJ lub inna jednostka miary, na które składają się:

- **koszty zmienne części wspólnych** – stanowiące 50% wszystkich opłat zmiennych, tj. zależnych od zużycia ciepła dla całej JR, rozliczane wg procentowego udziału lokalu w ogólnej powierzchni lokali danej JR, odzwierciedlające straty ciepła na potrzeby c.o. w piwnicach, klatkach schodowych oraz innych pomieszczeniach stanowiących wspólną część użytkową dla wszystkich najemców lokali w danej JR oraz koszt ciepła oddanego przez instalacje poziome i pionowe w w/w miejscach oraz w poszczególnych lokalach danej JR.

- **koszty zmienne lokalu** – stanowiące 50% wszystkich opłat zmiennych, zależne od wskazań urządzeń pomiarowych (podzielniki kosztów ciepła, ciepłomierze) zainstalowanych w poszczególnych lokalach danej JR, rozliczanie wg procentowego udziału jednostek w danym lokalu do jednostek zużytych w całej JR.

7. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie dla użytkownika lokalu opisanego w § 10 ust.6, stanowi sumę kosztów stałych i zmiennych.

8. Do rozliczeń kosztów ogrzewania dolicza się koszt serwisu rozliczeniowego proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników w lokalu oraz ewentualny koszt wykonania usług dodatkowych zleconych w danym lokalu przez Zarządcę JR lub bezpośrednio przez użytkownika lokalu.

9. W przypadku lokali nieopomiarowanych, zlokalizowanych w nieruchomości, w której stosowane są podzielniki kosztów ogrzewania, do rozliczeń kosztów ogrzewania dolicza się koszt serwisu rozliczeniowego wg stawki dla lokali nieopomiarowanych.

10. Przy rozliczaniu zmiennych kosztów ciepła c.o., opomiarowane lokale mieszkalne niekorzystnie usytuowane w bryle budynku, będą rozliczane po uwzględnieniu współczynników korygujących, opracowanych przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie i zatwierdzonych przez Zarządcę budynku (załącznik nr 1).

§ 11.

W przypadku JR, w których lokale są opomiarowane, o podziale poszczególnych kosztów w danej JR np. kosztów stałych, wspólnych, zmiennych i ich procentowym udziale, decyduje Zarządca budynku – Zakład Usług Miejskich w porozumieniu z firmą rozliczeniową obsługującą daną JR.

§ 12.

1. Rozliczenie lokali wg urządzeń pomiarowych następuje na podstawie wskazań podzielników lub ciepłomierzy w danym lokalu, zainstalowanych przez firmę świadczącą serwis rozliczeniowy.

2. Urządzenia służące do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do lokalu (podzielniki kosztów c.o. lub ciepłomierze) muszą spełniać stosowne wymagania określone w obowiązujących przepisach prawnych.

§ 13.

1. Jeżeli użytkownik lokalu nie wyrazi zgody na zamontowanie podzielników i tym samym będzie w sposób niekontrolowany zużywał energię cieplną do ogrzewania (lokal nieopomiarowany w nieruchomości opomiarowanej podzielnikami kosztów ogrzewania), to użytkownikowi takiego lokalu zostanie naliczony koszt jego ogrzewania jako **odszkodowanie** na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników nieruchomości w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- a) koszty stałe i wspólne obliczane będą jak dla lokali opomiarowanych,
- b) koszty zmienne I i II obliczane będą proporcjonalnie do jednostek obliczeniowych tych kosztów. Jednostki obliczeniowe poszczególnych kosztów zmiennych oblicza się jako iloczyn powierzchni obliczeniowej lokalu nieopomiarowanego i liczby odpowiednich jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1 m², w obrębie danej JR.

2. Pomimo wyposażenia instalacji c.o. w podzielniki kosztów, lokal zostanie rozliczony za ogrzewanie jak nieopomiarowany, zgodnie z zapisem w pkt. 1, w przypadkach gdy użytkownik lokalu:

- a) odmówił odczytu podzielników,
- b) uszkodził choćby jeden podzielnik lub jakikolwiek jego element (np. wyświetlacz, kapilarę, plombę, kotwę montażową itp.),
- c) samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządcy przerobił instalację c.o. (np. likwidując grzejnik, zwiększając moc grzewczą grzejnika w łazience lub innym pomieszczeniu poprzez zwiększenie ilości żeberk lub montażu grzejnika o większej mocy),

- d) nie udostępnił lokalu, przedstawicielowi firmy rozliczeniowej lub pracownikom Spółdzielni, do kontroli grzejników, sprawności podzielników kosztów centralnego ogrzewania, kotw mocujących, odczytów kontrolnych oraz stanu plomb zabezpieczających,
- e) uchylił się od obowiązków określonych w niniejszym Regulaminie.

3. W przypadku zaistnienia sytuacji określonych w ust. 2 użytkownik lokalu pokryje koszty związane z doprowadzeniem urządzeń pomiarowych do stanu właściwego.

4. W celu utrzymania właściwej temperatury i wentylacji oraz ochrony przed zawilgoceniem pomieszczeń łazienek i WC w budynkach mieszkalnych, grzejniki zainstalowane w tych pomieszczeniach nie podlegają wyposażeniu w podzielniki kosztów ogrzewania.

5. Zasady eksploatacji instalacji grzewczych :

- a) Instalacja grzewcza budynku stanowi własność Zarządcy budynku – Zakładu Usług Miejskich, za wyjątkiem podzielników kosztów, które stanowią własność użytkownika lokalu.
- b) Użytkownik lokalu nie może odłączyć swojego lokalu od ogólnej instalacji c.o. w budynku.
- c) Użytkownik lokalu nie może również dokonywać samowolnie ingerencji w instalację c.o. i dokonywać we własnym zakresie żadnych przeróbek instalacji c.o. (np. zmiana przebiegu pionów, wymiany pionów, demontaż lub likwidacja grzejników, montaż dodatkowego grzejnika, powiększenie istniejącego zestawu grzejnikowego lub jego zamiana, zmiana lub montaż zaworów grzejnikowych, spuszczenie wody z instalacji c.o. itp.) bez zgody Zarządu Zarządcy i jeżeli zachodzi taka potrzeba również najemców (lub właścicieli) sąsiednich lokali.
- d) Na grzejnikach nie wolno instalować zaworów na gałęzkach grzejnikowych powrotnych (pomiędzy grzejnikiem a pionem powrotnym). W przypadku zamontowania takiego zaworu należy zgłosić ten fakt w celu założenia plomby na śrubunku powrotnym, montaż uzgodnić wcześniej.
- e) Wszelkie zmiany instalacji powinny być wykonywane i zakończone poza sezonem grzewczym.
- f) Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe c.o.,
- g) Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie rozliczeniowym.
- h) W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu za zgodą Zarządcy budynku wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu w budownictwie wielorodzinnym wraz z karta katalogową. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomienia Zarządcy budynku oraz firmy rozliczeniowej o dokonanej wymianie grzejników w celu przemontowania podzielników i przeprowadzenia inwentaryzacji grzejników. Koszty związane z wymianą bądź przeniesieniem grzejników w lokalu, przemontowaniem podzielników i ich programowaniem oraz przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika lokalu.
- i) W przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej nowego grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika lokalu. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządcy dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

§ 14.

1. Odczyt wskazań podzielników kosztów lub ciepłomierzy stanowi podstawę do rozliczenia lokali i powinien być przeprowadzony maksymalnie w ciągu 7 dni od dnia rozpoczęcia odczytów w danej JR (nie dotyczy podzielników i ciepłomierzy z odczytem radiowym).

2. Odczyty urządzeń pomiarowych będą się odbywać w ostatnim miesiącu okresu rozliczeniowego lub pierwszym miesiącu następnego okresu rozliczeniowego.

§ 15.

W przypadku, gdy zachodzi uzasadniona konieczność, wymiany kapilar, plomb i dokonania przeglądu urządzeń pomiarowych, przeprowadza się te czynności wraz z odczytem.

§ 16.

Lokal pomimo posiadania urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów ciepła c.o. lub ciepłomierzy) zostanie rozliczony wg zasad określonych w § 13 w przypadku:

- 1) nieobecności Użytkownika w wyznaczonym z 7-dniowym wyprzedzeniem terminie dokonywania odczytów (termin podstawowy oraz dodatkowy- nie dotyczy podzielników z odczytem radiowym)
- 2) innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie urządzeń pomiarowych.
- 3) stwierdzenia zerwania plomby lub uszkodzeń urządzeń pomiarowych uniemożliwiających dokonanie prawidłowego odczytu
- 4) jakichkolwiek zmian w instalacji c.o. bez zgody Zarządcy budynku.

§ 17.

Fakt zmiany Użytkownika lokalu należy zgłosić firmie dokonującej rozliczenia kosztów z tyt. c.o., która dokona odczytu urządzeń pomiarowych (odczyt przeprowadzkowy) i naniesie go w protokole zdawczo – odbiorczym celem rozdziału kosztów ciepłą c.o. na poszczególnych Użytkowników lokalu. W przeciwnym wypadku koszt c.o. zostanie rozliczony proporcjonalnie do okresu w jakim wynajmujący zasiedlał lokal w danym okresie rozliczeniowym.

§ 18.

W razie nieumyślnego uszkodzenia choćby jednego podzielnika lub ciepłomierza, Użytkownik zobowiązany jest powyższy fakt natychmiast zgłosić Zarządcy budynku. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia naprawy w/w urządzenia, lokal rozliczany będzie wg średniego zużycia jm/m^2 w budynku, a za pozostały okres wg zużycia zarejestrowanego po usunięciu usterki.

§ 19.

1. Rozliczenia dokonywane będą w formie zestawień zbiorczych dla Zarządcy budynku oraz indywidualnych rachunków ze specyfikacją i wyczeniem kosztów dla każdego Użytkownika na druku „Rozliczenie kosztów ciepła”.

2. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła i przekazanie Użytkownikom lokali rozliczeń za dany okres rozliczeniowy, następuje w terminie do dnia 30 września każdego roku.

3. Z rozliczenia kosztów ciepła w porównaniu do zapłaconych zaliczek na poczet c.o. wynikać będzie nadpłata po stronie Użytkownika lokalu lub obowiązek dopłaty na rzecz Zarządcy budynku.

4. Zwrot Użytkownikom lokali nadpłaconych kwot, będzie realizowany przez Zarządcę budynku w formie bezgotówkowej, poprzez zaliczanie nadpłat na poczet opłat za ciepło lub w innej formie uzgodnionej pomiędzy stronami.

5. Stwierdzenie niedopłaty powoduje powstanie po stronie Użytkownika lokalu obowiązku uiszczenia przedmiotowej kwoty w terminie płatności najbliższego czynszu za lokal mieszkalny lub użytkowy licząc od daty otrzymania rozliczenia chyba, że informację o niedopłacie Użytkownik otrzymał na mniej niż 14 dni przed terminem zapłaty najbliższego czynszu. W takim przypadku termin uiszczenia niedopłaty przypada na termin zapłaty następnego czynszu. Wniesienie reklamacji od rozliczenia nie zwalnia Użytkownika lokalu z obowiązku dokonania opłaty w w/w terminie.

§ 20.

1. Użytkownik ma prawo do poboru energii cieplnej na własne potrzeby do ogrzania lokalu.

2. Samowolny pobór energii do innych celów niż ujęte w ust. 1 jest nielegalny.

3. W przypadku dokonywania kontroli grzejników, sprawności ciepłomierzy, podzielników kosztów centralnego ogrzewania, kotw mocujących, odczytów kontrolnych oraz stanu plomb zabezpieczających, użytkownik lokalu każdorazowo zobowiązany jest do umożliwienia dostępu do podzielników lub ciepłomierza przedstawicielowi firmy rozliczeniowej oraz pracownikom Zarządcy nieruchomości.

4. Z przeprowadzonych czynności kontrolnych sporządza się protokół podpisany przez użytkowników lokali i firmę rozliczeniową lub pracownika Zarządcy nieruchomości. Kontrolne odczyty wykonane w okresie grzewczym przekazywane są do firmy rozliczeniowej celem weryfikacji przy rozliczeniu końcowym.

§ 22.

1. W budynkach, w których żaden z lokali nie jest wyposażony w indywidualne urządzenia do pomiaru zużycia ciepła na potrzeby lokalu, cenę ogrzania 1m^2 powierzchni budynku oblicza się jako iloraz kosztów całkowitych ogrzania JR i m^2 powierzchni całkowitej JR.

2. Koszt ogrzania poszczególnych lokali oblicza się jako iloczyn ceny ogrzania 1m^2 powierzchni budynku i powierzchni ogrzewanej danego lokalu.

3. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, koszt c.o. oblicza się dla każdego z Użytkowników proporcjonalnie do okresu zasiedlenia lokalu w tym okresie.

§ 23.

1. Na koszty energii cieplnej zużytej do celów podgrzania wody (ccw) w danej JR składają się:

1.1. koszty stałe – które dla danego lokalu w JR oblicza się jako iloraz kosztów stałych uwidoczonych na fakturze dostawcy ciepła oraz sumy m^2 danej JR. Koszt ten jest obliczany dla każdego lokalu jako iloczyn ceny 1m^2 i sumy m^2 danego lokalu.

1.2. koszty zmienne – które dla danego lokalu oblicza się jako iloraz kosztów zmiennych uwidoczonych na fakturze dostawcy ciepła i sumy m^3 wody zużytej jako ccw, zmierzonej przez wodomierze ciepłej wody w całej JR, co daje cenę 1m^3 wody zużytej jako ccw. Obliczoną w ten sposób cenę mnoży się przez ilość m^3 wody zużytej w danym lokalu.

§ 24.

1. Wszelkie reklamacje i zastrzeżenia do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali należy składać w biurze Zarządcy nieruchomości w ciągu 14 dni od daty doręczenia rozliczenia.
2. Składana reklamacja musi zawierać kopię rachunku indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania oraz uzasadnienie w postaci krótkiego opisu reklamowanego elementu rozliczenia.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponosić koszty:
 - a) naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń pomiarowych
 - b) obsługi serwisowej urządzeń pomiarowych (wymiana, naprawa)
 - c) odczytu w/w urządzeń pomiarowych i prowadzenia indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła
 - d) kosztów dojazdu osoby obsługującej serwis do lokalu w innym terminie niż termin ustalony dla budynku
 - e) wykonania innych prac na zlecenie Użytkownika lokalu (np. nieuzasadniona reklamacja)
4. W/w koszty dodatkowe pobiera firma rozliczeniowa na podstawie cennika usług dodatkowych- uzgodnionego z Zarządcą- w formie gotówkowej (faktura wystawiana bezpośrednio na użytkownika lokalu) lub poprzez doliczenie do rachunku indywidualnego kosztów ogrzewania danego lokalu w takim przypadku faktura będzie wystawiana na Zarządcę budynku – Zakład Usług Miejskich.

§ 25.

W przypadkach spornych Zarządca budynku powołuje specjalną komisję celem wyjaśnienia powstałego sporu.

§ 26.

W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu, stronom przysługuje prawo dochodzenia swoich racji na drodze postępowania sądowego.

Ostrowiec Św. dnia 15 grudnia 2021.

**Zakład Usług Miejskich
w Ostrowcu Świętokrzyskim
DYREKTOR**

Lukasz Dybiec

Dyrektor ZUM

**WSPÓŁCZYNNIKI REDUKCJI ZUŻYCIA DLA JEDNOSTKI UŻYTKOWEJ
ZE WZGLĘDU NA JEJ POŁOŻENIE W BRYLE BUDYNKU WG. „COBRTI” INSTAL**

położenie	kod	Współczynnik redukcji	
		Wersja I	Wersja
1.nadbudówka	ND	0,50	0,60
2.pod dachem - ściana szczytowa	DS	0,70	0,80
3.ściana szczytowa	OS	0,80	0,90
4.parter- ściana szczytowa	PS	0,70	0,80
5.pod dachem	DO	0,80	0,90
6.środkowe	OO	1,00	1,00
7.parter	PO	0,90	0,90
8.pod dachem dylatacja	DD	0,80	0,90
9.dylatacja	OD	0,90	1,00
10.parter dylatacja	PD	0,80	0,90
11.przy bramie	PB	0,80	0,90
12.nad bramą	NB	0,70	0,80

Zaleca się stosować współczynniki redukcji wg:

wersji I - jeżeli budynek odpowiada wymaganiom norm dotyczących współczynnika przenikania ciepła przez przegrody budowlane, obowiązujących przed 01.02.1983 r.

wersji II - jeżeli budynek odpowiada wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 01.01.1983 r.