

REGULAMIN

Rozliczenia kosztów dostawy energii ciepłej do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych i administrowanych przez Zarząd Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Gliwicach.

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią zapisy:

1. Ustawy z dnia 10 kwietnia 2021 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. poz 716 z późn. zmianami).
2. Ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021 poz. 868 z późn. zmianami);
3. Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z późn. zmianami);
4. Rozporządzenia 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 rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021 Poz. 2273).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 Poz. 960).
6. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (z późn. zmianami);

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady rozliczania kosztów zakupu lub wytworzenia energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody na cele centralnej ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych i administrowanych przez ZBM i TBS, zwany dalej Zarządcą.

§ 2.

Ilekoć w Regulaminie używa się n/w pojęć, należy przez to rozumieć, że:

1. **lokal** – to lokal mieszkalny lub użytkowy;
2. **użytkownik lokalu** – to właściciel, najemca lokalu, osoba(y) użytkująca lokal bez tytułu prawnego;
3. **Dostawca** – to Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej (PEC Gliwice), dostarczające energię ciepłą do budynków lub Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA (PGNiG), dostarczające paliwo gazowe do wytworzenia energii ciepłej w kotłowni gazowej;
4. **Odbiorca** – to Wspólnota Mieszkaniowa lub Zarząd Budynków Miejskich Sp. z o.o.;
5. **sezon grzewczy** – to okres, w którym ciepło dostarczane jest do budynków;
6. **instalacja odbiorcza** – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do transportowania ciepła do odbiorników ciepła;
7. **okres rozliczeniowy** – to 12 miesięczny okres określony datami, pomiędzy jednym i drugim rozliczeniem;
8. **powierzchnia ogrzewana** – to suma powierzchni ogrzewanej lokali;

3173

9. **koszt zakupu energii cieplnej** – to suma wszystkich kosztów poniesionych przez odbiorcę na zakup energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym;
10. **stawka przedpłaty jednostkowej** – to stawka stanowiąca podstawę do wyliczenia zaliczki opłat za dostarczoną energię ciepłą;
11. **SIRK-C** – to system indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania wg. wskazań ciepłomierzy (mieszkaniowych liczników ciepła);
12. **SIRK-P** – to system indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania wg. wskazań podzielników kosztów ogrzewania (wyparkowych lub elektronicznych);
13. **SIRK-M** - to system indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania obliczany zgodnie z powierzchnią ogrzewaną lokalu;
14. **c.o.** – to centralne ogrzewanie;
15. **c.w.u.** - ciepła woda użytkowa.

II. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 3.

1. Podstawę do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania budynku lub grupy budynków, do których dostarczana jest energia cieplna stanowią:
 - a) faktury Dostawcy za zakupione ciepło w danym okresie rozliczeniowym,
 - b) faktury za zakup nośników energii do wytworzenia energii cieplnej w lokalnych źródłach ciepła, które nie są własnością Dostawcy,
 - c) ewentualne korekty faktur jako wynik kontroli prawidłowości naliczeń przeprowadzonej przez Zarządcę.
2. Na koszt zakupu energii cieplnej składają się:
 - a) opłata za moc zamówioną (w zł/MW/m-c x 12 m-cy),
 - b) opłata za przesył mocy zamówionej (w zł/MW/m-c x 12 m-cy),
 - c) opłata za ciepło (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego),
 - d) opłata za przesył ciepła (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego),
 - e) opłata za nośnik (zł/m³ wg wskazań wodomierza).

Powyższe opłaty jako składniki taryfy opłat za ciepło stosowanej przez Dostawcę są każdorazowo zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki.

§ 4.

1. W budynkach wyposażonych w kotłownię gazowe koszty zużycia gazu do celów grzewczych podlegają podziałowi na:
 - a) koszty gazu zużytego na cele centralnego ogrzewania,
 - b) koszty gazu zużytego do podgrzania wody użytkowej.
2. Podstawę do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania budynku lub grupy budynków, wyposażonych w kotłownię gazową, stanowią:
 - a) faktury Dostawcy za dostarczane paliwo gazowe w danym okresie rozliczeniowym,
 - b) ewentualne korekty faktur jako wynik kontroli prawidłowości naliczeń przeprowadzonej przez Zarządcę.
3. Na koszt zakupu gazu do wytworzenia energii cieplnej składają się:
 - a) opłata dystrybucyjna stała (w zł/m-c x 12 m-cy),
 - b) opłata handlowa (abonamentowa)(w zł/ m-c x 12 m-cy),
 - c) opłata dystrybucyjna zmienna (w zł/kWh x ilość m-cy sezonu grzewczego),
 - d) opłata za paliwo gazowe (w zł/kWh x ilość m-cy sezonu grzewczego),

31-7

Powyższe opłaty jako składniki taryfy opłat za gaz stosowanej przez Dostawcę są każdorazowo zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki.

§ 5.

Jeżeli w budynku, do którego dostarczane jest ciepło znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe to przy rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania stosuje się jednolity sposób ich rozliczania.

§ 6.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania przeprowadza się po zakończeniu każdego roku kalendarzowego w terminie do dnia 31 marca następnego roku, za pomocą programów informatycznych przyjętych do stosowania przez ZBM I TBS Sp. z o.o. lub na podstawie odrębnych umów zawartych z firmami zewnętrznymi.
2. Rozliczenia z użytkownikami lokali za dostarczane ciepło do budynków prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku lub w kotłowni lokalnej czy też w stacji wymienników ciepła są zainstalowane:
 - a) lokalowe układy pomiarowe ilości ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali (SIRK-C),
 - b) urządzenia służące do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali – podzielniki kosztów ogrzewania zainstalowane na grzejnikach w tych lokalach (SIRK-P).
3. W przypadku gdy budynek wyposażony jest w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów c.o. użytkownik ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu zainstalowania lub wymiany tych urządzeń oraz umożliwienia dokonania ich kontroli i odczytu wskazań.
4. Właściciel lub Zarządca budynku, na wniosek użytkownika, nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną lub c.w.u. z centralnego źródła w budynku, jeżeli rozliczenie dokonywane jest na podstawie wskazań urządzeń z funkcją zdalnego odczytu (ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania), po uprzednim pisemnym, telefonicznym lub mailowym uzgodnieniu terminu.
5. W przypadku braku w budynku urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczanie kosztów c.o., o których mowa w pkt. 2 a) i b) rozliczenie wykonuje się w oparciu o powierzchnię ogrzewaną danego budynku (SIRK-M).
6. Na podstawie rozliczenia kosztów c.o., o których mowa w pkt. 1 Zarządca ustala stawkę przedpłaty jednostkowej (zaliczki) w zł/m²/m-c, z uwzględnieniem procentowego wzrostu cen Dostawcy.
7. Wysokość nowej zaliczki obowiązuje od dnia podanego przez Zarządcę.
8. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.
9. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania obowiązany jest wnosić miesięczne zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.
10. W przypadku pierwszego okresu rozliczeniowego stawkę zaliczki ustala się na podstawie średniej stawki w budynkach o podobnych parametrach technicznych.

§ 7.

1. Użytkownicy lokali otrzymują pisemne, imienne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
2. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła obejmuje:
 - 2.1. Informacje ogólne dla budynku:
 - a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - b) powierzchnię ogrzewaną budynku,
 - c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni,
 - d) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - e) koszty stałe zakupu ciepła,
 - f) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - g) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali,
 - h) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - i) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - j) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.
 - 2.2. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy:
 - a) ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
 - b) wartość współczynnika wyrównawczego dla danego lokalu
 - c) ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
 - d) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - e) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - f) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadwyżki i niedoboru,
 - g) porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.
 - 2.3. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:
 - a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki ciepła w danym lokalu,
 - b) wartość współczynnika wyrównawczego dla danego lokalu
 - c) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki ciepła w danym lokalu, skorygowanych przez współczynnik wyrównawczy,
 - d) wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - e) wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - f) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - g) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - h) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadwyżki i niedoboru,

3275

- i) porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

2.4. Dla rozliczeń bez indywidualnego opomiarowania:

- a) powierzchnia ogrzewana lokalu,
- b) koszt ogrzewania lokalu,
- c) zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- d) wysokości miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- e) saldo rozliczenia, w tym wysokości nadwyżki lub niedoboru,
- f) porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

§ 8.

1. Nadwyżka lub niedopłata wynikająca z rozliczenia uwzględniana będzie w następujący sposób:
 - a) **Nadwyżka** – ustalone zaliczki przewyższają rzeczywiste koszty energii cieplnej dostarczonej do lokalu; Nadwyżkę zalicza się na poczet najbliższych należności za używanie lokalu. Nadwyżki wynikające z rozliczeń nie podlegają oprocentowaniu.
 - b) **Niedobór** – wynika z wyższych rzeczywistych kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokalu w stosunku do ustalonych zaliczek; zwiększa obciążenie lokalu dotyczące danego okresu rozliczeniowego. Użytkownik zobowiązany jest wnieść dopłatę w terminie 1-go miesiąca po otrzymaniu informacji o jej wysokości.
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu należącego do Spółki lub Gminy, Zarząd Spółki może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w miesięcznych ratach.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym nowy użytkownik lokalu w ramach rozliczenia ponosi koszty proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.
4. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 3 tygodni od daty jego otrzymania, pisemnie lub osobiście w siedzibie Zarządu Budynków Miejskich Sp. z o.o.

§ 9.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, dotychczasowy użytkownik zobowiązany jest zgłosić do tut. Zarządu termin opuszczenia lokalu celem uzgodnienia terminu dokonania między odczytu ciepłomierza lub podzielników kosztów ogrzewania.
2. Zapisy pkt. 1 dotyczą również właścicieli lokali.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA W BUDYNKACH, W KTÓRYCH WEWNĘTRZNA INSTALACJA C.O. NIE JEST WYPOSAŻONA W URZĄDZENIA UMOŻLIWIAJĄCE INDYWIDUALNE ROZLICZENIA KOSZTÓW (SIRK-M)

§ 10.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w systemie SIRK-M dotyczy budynków, w których instalacja c.o. nie została wyposażona w indywidualne układy pomiarowe.

§ 11.

1. Koszty centralnego ogrzewania w systemie SIRK-M dotyczące danego okresu rozliczeniowego rozliczane są między użytkownikami lokali w następujący sposób: wartość opłaty stałej (za 12 m-cy) oraz wartość opłaty zmiennej w danym okresie rozliczeniowym rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu;
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, o którym mowa w pkt. 1 polega na:
 - a) obliczeniu rzeczywistej stawki jednostkowej za c.o. w zł/m²/m-c, która jest ilorazem kosztów ogrzewania budynku, sumy powierzchni ogrzewanej lokali i ilości miesięcy trwania okresu rozliczeniowego;
 - b) obliczeniu kosztów ogrzewania poszczególnych lokali zgodnie z zapisami § 10 pkt 1;
 - c) zbilansowaniu kosztów dostarczonej energii cieplnej do poszczególnych lokali i sumy zaliczek ustalonych dla użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym;
 - d) wyliczeniu nadwyżki lub niedoboru indywidualnie dla każdego użytkownika;
 - e) ustaleniu stawki przedpłaty jednostkowej (zaliczki) w zł/m²/m-c z uwzględnieniem procentowego wzrostu cen Dostawcy, która obowiązywać będzie od dnia wskazanego przez Zarządcę.

IV. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA WEDŁUG WSKAZAŃ CIEPŁOMIERZY LOKALOWYCH (SIRK-C)

§ 12.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w systemie SIRK-C dotyczy budynków, w których instalacja c.o. wyposażona jest w indywidualne (lokalowe) układy pomiarowe ilości ciepła — ciepłomierze.
2. W systemie SIRK-C stosuje się współczynniki korygujące dla lokali z uwagi na ich niekorzystne dla ogrzewania usytuowanie w danym budynku.
3. Współczynniki, o których mowa w pkt. 2 obliczono na podstawie mocy zainstalowanej w lokalach o różnym usytuowaniu w budynku.
4. Współczynniki korygujące stosowane są do kosztów zakupu ciepła w odniesieniu do wskazań ciepłomierzy.

3175

ADWOKAT⁶

Martyna Wawszczak

§ 13.

1. Koszty centralnego ogrzewania w systemie SIRK-C dotyczące danego okresu rozliczeniowego rozliczane są między użytkownikami lokali w następujący sposób:
 - a) wartość opłaty stałej (za 12 m-cy) rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu;
 - b) wartość opłaty zmiennej w danym okresie rozliczeniowym rozliczana jest wg wskazań ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników korygujących, o którym mowa w § 11 pkt 2 i 3.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, o którym mowa w pkt. 1 polega na:
 - a) obliczeniu rzeczywistej stawki jednostkowej za c.o. w zł/m²/m-c, która jest ilorazem kosztów ogrzewania budynku, sumy powierzchni ogrzewanej lokali i ilości miesięcy trwania okresu rozliczeniowego;
 - b) obliczeniu kosztów c.o. poszczególnych lokali zgodnie z zapisami § 12 pkt 1 a) i b);
 - c) zbilansowaniu kosztów dostarczonej energii cieplnej do poszczególnych lokali i sumy zaliczek ustalonych dla użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym;
 - d) wyliczeniu nadwyżki lub niedoboru indywidualnie dla każdego użytkownika;
 - e) ustaleniu stawki przedpłaty jednostkowej (zaliczki) w zł/m²/m-c z uwzględnieniem procentowego wzrostu cen Dostawcy, która obowiązywać będzie od dnia wskazanego przez Zarządcę.
3. Koszty rozliczenia ciepła nie stanowią kosztu centralnego ogrzewania. Opłatę za usługę rozliczenia kosztów c. o, wykonaną przez jednostkę dokonującą rozliczenia, ponoszą wszyscy użytkownicy będący w systemie rozliczeniowym. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.
4. Koszt standardowej usługi rozliczeniowej obejmuje: odczyt, wprowadzenie danych do systemu i wykonanie rozliczenia.
5. Koszt usług dodatkowych (np. odczyt dodatkowy, ponowny montaż ciepłomierza po jego uszkodzeniu) stanowi odrębną pozycję, której wysokość określona jest w cenniku usług jednostki dokonującej rozliczenia.

V. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA WEDŁUG WSKAZAŃ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA (SIRK-P)

§ 14.

1. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach, w których instalacja c.o. wyposażona jest w podzielniki kosztów ogrzewania (wyparkowe, elektroniczne/radiowe) wykonuje specjalistyczna firma, która dysponuje systemem rozliczeniowym SIRK-P, odpowiednim dla oferowanych przez siebie podzielników kosztów ogrzewania.
2. Rozliczenia wykonywane są na podstawie umowy rozliczeniowej, którą zawiera Zarządca lub Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Integralną częścią każdego rozliczenia w systemie SIRK-P jest druk pn. Karta Zasad Rozliczenia Kosztów Ogrzewania, której zasady podejmowane są w formie Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

31-5

§ 15.

1. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w systemie SIRK-P zawarte są w Karcie Zasady Rozliczenia Kosztów Ogrzewania, która stanowi załącznik do umowy rozliczeniowej.
2. Kartę Zasady Rozliczenia Kosztów Ogrzewania wypełnia i podpisuje zgodnie z reprezentacją Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej danej nieruchomości lub Zarząd Budynków Miejskich Sp. z o.o. w przypadku lokali Spółki i Gminy Gliwice.

§ 16.

1. W systemie SIRK-P stosuje się współczynniki korygujące dla lokali z racji ich odmiennego pod względem energetycznym usytuowania w budynku, przyjęte w stosownym systemie rozliczeniowym.
2. Współczynniki korygujące stosowane są do kosztów zmiennych.

§ 17.

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania, wymiana ampułek (nie dotyczy podzielników elektronicznych), plomb i rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez specjalistyczną firmę rozliczeniową. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy.
2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania oraz wymiana ampułek (nie dotyczy podzielników elektronicznych) w lokalach (odczyt podstawowy i ewentualnie dodatkowy) dokonywane są zgodnie z harmonogramem odczytów.
3. Na wniosek użytkownika lokalu, któremu żaden z dwóch terminów podanych w harmonogramie nie odpowiada, dopuszcza się trzeci indywidualny dodatkowy termin odpłatnego odczytu i wymiany ampułek. Termin ten ustala z firmą rozliczeniową indywidualnie użytkownik lokalu. Koszt tej usługi określony przez firmę rozliczeniową pokrywa wnioskodawca.
4. Terminy odczytu dla każdego budynku wynikają z harmonogramu określanego przez firmę rozliczeniową i są podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 14-to dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych budynków. Harmonogram dostępny jest również w administracji.
5. Wykonanie odczytu i wymiana ampułek (nie dotyczy podzielników elektronicznych) podzielników kosztów ogrzewania jest warunkiem koniecznym do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wg indywidualnego systemu rozliczeń SIRK-P.
6. Koszty rozliczenia ciepła i wymiana ampułek nie stanowią kosztu centralnego ogrzewania. Opłatę za usługę rozliczenia kosztów c. o, wykonaną przez jednostkę dokonującą rozliczenia, ponoszą wszyscy użytkownicy będący w systemie rozliczeniowym. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.
7. Koszt standardowej usługi rozliczeniowej obejmuje: odczyt, wprowadzenie danych do systemu i wykonanie rozliczenia.
8. Koszt usług dodatkowych (np. odczyt dodatkowy, ponowny montaż podzielnika po jego uszkodzeniu) stanowi odrębną pozycję, której wysokość określona jest w cenniku usług firmy dokonującej rozliczenia.
9. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę, nie stanowi podstawy wniesienia reklamacji.

31-75

ADWOKAT⁸
Martyna Wawrzczak

VI. UPUSTY W ROZLICZENIACH KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA Z TYTUŁU WADLIWEGO DZIAŁANIA INSTALACJI C.O.

§ 18.

1. W przypadku niedogrzanego lokalu, spowodowanego wadliwym działaniem instalacji odbiorczej, użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane na potrzeby ogrzewania w wysokości jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie za każdą rozpoczętą dobę niedogrzanego, jeżeli temperatura w lokalu będzie niższa od 18°C.
2. W przypadku Wspólnot Mieszkaniowych decyzje o przyznaniu bonifikaty zatwierdza Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Wartość udzielonej bonifikaty będzie zaliczana do kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości.

§ 19.

Fakt niedogrzanego lokalu powinien być potwierdzony przez przedstawiciela Zarządcy każdorazowo w dniu zgłoszenia.

VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DO PODGRZANIA WODY NA CELE C.W.U.

§ 20.

1. Podstawę do rozliczenia kosztów podgrzewania wody na cele c.w.u. stanowią faktury Dostawcy oraz zestawienie ilości m³ wody ciepłej zużytej przez użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody przeprowadza się po zakończeniu każdego roku kalendarzowego w terminie do dnia 31 marca następnego roku, za pomocą programów informatycznych przyjętych do stosowania przez ZBM I TBS Sp. z o.o. lub na podstawie odrębnych umów zawartych z firmami zewnętrznymi.
3. Koszty energii cieplnej do podgrzania c.w.u., dotyczące danego okresu rozliczeniowego, rozliczane są między użytkownikami lokali w następujący sposób:
 - a) wartość opłaty stałej (za 12 m-cy) rozliczana jest proporcjonalnie do liczby lokali w budynku wyposażonych w instalację c.w.u.;
 - b) wartość opłaty zmiennej w danym okresie rozliczeniowym rozliczana jest wg wskazań wodomierzy c.w.u..
4. Rozliczenie kosztów energii cieplnej do podgrzania c.w.u., o którym mowa w pkt. 3, polega na:
 - a) obliczeniu rzeczywistej stawki jednostkowej za c.w.u. w zł/m³, która jest ilorazem kosztów energii cieplnej do podgrzania c.w.u. w budynku oraz sumy zużycia c.w.u. w budynku;
 - b) obliczeniu kosztów energii cieplnej do podgrzania c.w.u. poszczególnych lokali zgodnie z zapisami § 19 pkt 3 a) i b);
 - c) zbilansowaniu kosztów dostarczonej energii cieplnej do poszczególnych lokali i sumy zaliczek ustalonych dla użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym;
 - d) wyliczeniu nadwyżki lub niedoboru indywidualnie dla każdego użytkownika;

- e) ustaleniu stawki przedpłaty jednostkowej (zaliczki) w zł/m³/m-c z uwzględnieniem procentowego wzrostu cen Dostawcy. Wysokość nowej zaliczki obowiązuje od dnia podanego przez Zarządę.
5. Wyliczenie, o którym mowa w pkt. 4, dotyczy użytkowników w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych.
 6. Użytkownik lokalu korzystający z c.w.u. obowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody.
 7. W przypadku gdy budynek wyposażony jest w wodomierze c.w.u. użytkownik ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu zainstalowania lub wymiany tych urządzeń oraz umożliwienia dokonania ich kontroli i odczytu wskazań.
 8. Koszty rozliczenia energii cieplnej do podgrzania wody nie stanowią kosztu energii cieplnej do podgrzania wody. Opłatę za usługę rozliczenia kosztów c. w, u. wykonaną przez jednostkę dokonującą rozliczenia, ponoszą wszyscy użytkownicy będący w systemie rozliczeniowym. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.
 9. Koszt standardowej usługi rozliczeniowej obejmuje: odczyt, wprowadzenie danych do systemu i wykonanie rozliczenia.
 10. Koszt usług dodatkowych (np. odczyt dodatkowy) stanowi odrębną pozycję, której wysokość określona jest w cenniku usług jednostki dokonującej rozliczenia.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21.

1. Za uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. oraz urządzeń pomiarowych, które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik tego lokalu.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalację c.o. lub c.w.u. bez zgody Zarządcy, a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników,
 - c) wymiana zaworów przygrzejnikowych,
 - d) montaż zaworów termostatycznych,
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów,
 - f) demontaż grzejników,
 - g) demontaż podzielników kosztów ogrzewania,
 - h) zrywanie plomb przy podzielnikach kosztów ogrzewania,
 - i) wyjmowanie ampułek podzielników wyparkowych,
 - j) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. lub z jej części,
 - k) uszkodzenie szafki licznikowej i/lub licznika ciepła,
 - l) samowolne zakręcanie zaworów odcinających dopływ ciepła do lokalu.
3. Zauważone uszkodzenia elementów podzielników kosztów lub ciepłomierzy należy zgłaszać w trybie natychmiastowym w siedzibie Zarządcy, telefonicznie pod nr tel. 33-92-960 lub mailowo: biuro@zbgliwice.pl.
4. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w pkt. 2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
5. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
 - a) usunięcia przez Zarządcę skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.;

34-7

- b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji grzewczej;
- c) samowolnego spuszczenia lub upuszczenia wody z instalacji c.o. (na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę);
- d) naprawienie szkód w imieniu właściciela budynku lub w imieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania wyrządzenia szkód.

§ 22.

1. W lokalach opomiarowanych w przypadku stwierdzenia błędnych wskazań urządzenia lub jego uszkodzenia bez winy użytkownika, stosuje się zamienny system rozliczeń:
 - a) Dla lokali, w których stwierdzono uszkodzenia lub nieprawidłowości wskazań licznika ciepła za okres, w którym ciepłomierz nie działał prawidłowo użytkownik zostanie rozliczony na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła w danym lokalu za adekwatne miesiące z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
 - b) Koszty dostaw ciepła do lokalu, w którym nie ma możliwości ustalenia średniego zużycia za poprzednie okresy rozliczeniowe, rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła wg wskazań ciepłomierza w okresie, w którym licznik ciepła działał prawidłowo.
 - c) W przypadku braku możliwości rozliczenia lokalu zgodnie z zapisami punktów a) i b) zamienny system rozliczeń przewiduje obliczenie zużycia ciepła wg średniego zużycia w jednostce rozliczeniowej na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu.
 - d) Dla lokali, w których stwierdzono uszkodzenie licznika ciepła z winy użytkownika (lokatora lub właściciela lokalu) zamienny system rozliczeń przewiduje obliczenie zużycia wg maksymalnego zarejestrowanego zużycia w nieruchomości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu.
 - e) Dla lokali, w których zainstalowano podzielniki kosztów ogrzewania zamienny system rozliczeń stosuje się zgodnie z podpisanymi zasadami rozliczania kosztów ogrzewania.
2. W przypadku, gdy użytkownik:
 - a) dokona ingerencji w urządzenia służące indywidualnemu rozliczeniu kosztów ogrzewania w celu zafałszowania pomiarów lub wskazań (np. naruszenie plomb, usytuowania urządzeń, uszkodzenia urządzeń)
 - b) uniemożliwi dokonanie kontroli stanu ciepłomierzy/podzielników kosztów ogrzewania bądź odczyt wskazań urządzeń będzie niemożliwy z winy użytkownika lokalu,
 - c) dokona jakiegokolwiek samowolnej ingerencji w instalację c.o. bez zgody Zarządcy lub Zarządu Wspólnoty, dopuszczając się tym samym zachowania niezgodnego z Regulaminem rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej, właściciel lub Zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania. Odszkodowanie oblicza się za cały okres rozliczeniowy. Jego wysokość równa jest kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu, przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w budynku, rozliczanym na podstawie wskazań ciepłomierzy/podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników korygujących.
3. Odszkodowanie, o którym mowa w pkt. 2, przypada w całości pozostałym odbiorcom ciepła w rozliczanym budynku.

§ 23.

Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2026 r.

Prezes Zarządu
ZBM I TBS Sp. z o.o.
Robert Błaszczuk

A D W O K A T
Martyna Wawszczak

