

Regulamin określający zasady rozliczania kosztów energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla użytkowników lokali w budynkach stanowiących własność Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Piotrkowie Trybunalskim ulicy Aleja 3 Maja 31 i w budynkach zarządzanych oraz dzierżawionych przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity Dziennik Ustaw 2022.1385 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku O własności lokali (tekst jednolity Dziennik Ustaw 2021.1048 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dziennik Ustaw 2022.172 z późniejszymi zmianami),
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku, 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 (Dziennik Ustaw z 2021 roku, pozycja 2273),
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dziennik Ustaw z 2021 roku, pozycja 2351 z późniejszymi zmianami),
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dziennik Ustaw z 1999 roku, numer 74, pozycja 836 z późniejszymi zmianami),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich

- usytuowanie (Dziennik Ustaw 2022.1225 z późniejszymi zmianami),
8. Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku Prawo o miarach (Dziennik Ustaw 2022.206),
 9. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dziennik Ustaw 2022.1360 z późniejszymi zmianami),
 10. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks Postępowania Cywilnego (Dziennik Ustaw z 2021 roku, pozycja 1805 z późniejszymi zmianami),
 11. Umowy na dostawę energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania,
 12. Umowy z firmami na obsługę systemu odczytowego,
 13. Inne przepisy i dokumenty, jeżeli mają wpływ na zapisy regulaminu u Zarządcy.

§1 Postanowienia ogólne

1. Niniejszy regulamin:
 - 1) określa zasady indywidualnych rozliczeń finansowych zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Piotrkowie Trybunalskim i w budynkach zarządzanych, dzierżawionych przez Spółkę na podstawie stosownych umów,
 - 2) ma zastosowanie do:
 - a) lokali niewyposażonych w urządzenia regulacyjne zwane dalej lokalami nieopomiarowanymi, w urządzenia służące do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania (podzielniki lub liczniki ciepła - ciepłomierza)
 - b) lokali wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki ciepła,
 - c) lokali mieszkalnych ogrzewanych innym źródłem ciepła nie pochodzącym z Miejskiej Sieci Ciepłej.
2. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) **Użytkownik lokalu** - oznacza: najemcę lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, właściciela lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, osobę zajmującą lokal mieszkalny bądź użytkowy bez tytułu prawnego,
 - 2) **Okres rozliczeniowy** – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie

ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się (01 styczeń) a kończy (31 grudnia) każdego roku. W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, zalecany normą jest okres 12 miesięcy.

- 3) **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek, część budynku zasilana w ciepło z odrębnego węzła ciepłowniczego, lub grupa lokali w budynku. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej,
- 4) **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
- 5) **Współczynnik wyrównawczy** – współczynnik 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) **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.
- 7) **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.

- 8) **Koszty zakupu ciepła** - 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 każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
- 9) **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
- 10) **Koszty dostawy ciepła** – łączne koszty(stałe i zmienne) związane z dostawą ciepła do budynku, równe opłatom, którymi dostawca ciepła obciąża fakturą VAT. Opłaty te wynikają ze stawek opłat i cen ustalonych w Taryfie.
- a) **Koszty stałe** – na koszty stałe składają się na następujące opłaty pobierane przez dostawcę ciepła – Elektrociepłownia i obciążające koszty budynku:
- roczna opłata za zamówioną moc cieplną pobierana w 12 ratach miesięcznych, płatna co miesiąc przez cały rok na podstawie faktur VAT, równa iloczynowi zamówionej mocy cieplnej (MW) i ceny za tą moc.
 - roczna opłata stała za usługi przesyłowe pobierana w 12 ratach miesięcznych równa iloczynowi zamówionej mocy cieplnej (MW) i stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe.
 - opłata abonamentowa pobierana co miesiąc przez cały rok równa iloczynowi liczby punktów pomiarowych i stawki opłaty abonamentowej.
- b) **Koszty zmienne** – na koszty zmienne składają się następujące opłaty pobierane przez dostawcę ciepła - Elektrociepłownia i obciążające koszty budynku:
- opłata za dostarczone ciepło w miesięcznych okresach rozliczeniowych na podstawie faktur VAT wystawionych na koniec danego miesiąca jako iloczyn ilości zużytego ciepła (GJ) wynikającego ze wskazań głównego (taryfowego) ciepłomierza i ceny tego ciepła,

- opłata zmienna za usługi przesyłowe w miesięcznym okresie rozliczeniowym na podstawie faktur VAT wystawionych na koniec danego miesiąca jako iloczyn ilości ciepła (GJ) wynikającego ze wskazań głównego (taryfowego) ciepłomierza i stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe.

c) Skróty:

- Kb - koszty dostawy ciepła do budynku,
- K_{st} - Koszty stałe z przesyłem,
- c.c.w. - koszty zużytego ciepła niezbędne do przygotowania 1 m³ wody, według liczników ciepłej wody,
- C.O. - koszty ciepła na ogrzanie lokali i części wspólnych,
- Kc - koszty z odczytów ciepłomierzy,
- Km - koszty z powierzchni grzewczej,
- MW - moc cieplna,
- c.w.u. ciepła woda użytkowa,
- GJ – gigadżul,
- m² – metr kwadratowy,
- m³ – metr sześcienny.

11) **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.

12) **Rozliczanie zamienne** - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla wyżej wymienionych lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. według zapisów niniejszego regulaminu.

13) **Węzeł rozliczeniowy** – układ pomiarowo – rozliczeniowy składający się z głównego licznika ciepła i urządzeń pomiarowych (liczniki ciepła), zamontowanych w lokalach lub przed lokalem zasilanych z danego licznika ciepła,

- 14) **Indywidualne liczniki ciepła** – urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczaną do lokalu, zwane ciepłomierzem,
- 15) **Inne źródła ciepła** – ogrzewanie piecowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie etażowe na paliwo stałe lub gazowe,
- 16) **WM** – Wspólnota Mieszkaniowa,
- 17) **Zarządca** – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Aleja 3 Maja 31 w Piotrkowie Trybunalskim,
- 18) **Spółka** - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Aleja 3 Maja 31 w Piotrkowie Trybunalskim.

§2 Elementy instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej związane z podziałem kosztów ciepła

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:
 - a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
 - b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
 - c) urządzeń pomiarowych,
 - d) innej armatury.
2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, część wspólną nieruchomości stanowią poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

§3 Zasady ogólne przy stosowaniu wodomierzy ciepłej wody użytkowej

1. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt wykonywany jest przez firmę na podstawie umowy zawartej z Zarządcą.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.

3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w okresie rozliczeniowym, który trwa od 01 stycznia do 30 czerwca i od 01 lipca do 31 grudnia każdego roku lub przy zmianie ceny.
4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do dwóch miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie pisemnej lub elektronicznej na wskazany adres e-mail. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów osób upoważnionych.
6. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu, w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych, lub w innych miejscach.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u.,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.,
 - weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządcy o rozbieżnościach, gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.
 - nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody Zarządcy.
8. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być dokonane również w terminach doraźnych, gdy celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.

W przypadku odczytów drogą radiową, firma odczytująca przekaże

wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie odczytowej.

9. W przypadku braku odczytu wodomierza, wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale X, niniejszego Regulaminu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji, lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy serwisowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, to jest dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u.
11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następca.
13. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
14. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach z zerowym zużyciem, bardzo niskim lub wysokim zużyciem ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

§4 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:
 - 1) opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - za zamówioną moc ciepłą 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) opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - za zużytą energię ciepłą według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
3. Do kosztów wytworzenia ciepła **w budynkach posiadających indywidualne kotłownie** zalicza się:
 - 1) opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - koszt stały czynnika grzewczego,
 - amortyzację kotłowni,
 - koszty bieżącej obsługi serwisowej,
 - koszty napraw i remontów kotłowni.
 - 2) opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - koszt zmienny czynnika grzewczego,
 - koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni,
 - koszt wody na uzupełnienie zładu.

4. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

§5 Podział zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i na koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy lokali w budynku.
2. Koszty zakupu ciepła dla budynków zasilanych z węzła grupowego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych ciepłomierzy zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
4. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytą do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, oraz zgodnie ze wskazaniem ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.
5. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i wskazań podlicznika ciepła na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
6. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody wodociągowej.

§6 Rozliczanie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej

1. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje Zarządca nieruchomości lub firma z

którą zawarto umowę na wykonywanie usług rozliczeniowych w zakresie rozliczania energii cieplnej.

2. Koszty stałe dostawy ciepła za moc zamówioną dla budynku (K_{st}) zafakturowane przez dostawcę w okresie rozliczeniowym dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty zmienne dostawy ciepła do budynku (K_{zm}) zafakturowane przez dostawcę w okresie rozliczeniowym według wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym dzieli się na koszty ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody (c.c.w.) i koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie (c.o.).
4. Koszty ciepła zużytego na przygotowanie c.c.w. określa się na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach oraz obliczeniowej ilości ciepła GJ niezbędnych do przygotowania 1 m³ ciepłej wody.

§7 Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty ciepłomierzy w poszczególnych lokalach, dokonuje Zarządca nieruchomości lub firma z którą zawarto umowę na wykonywanie usług rozliczeniowych w zakresie rozliczania energii cieplnej.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje według następującego podziału:

$$K_b = K_{\text{st}} + K_{\text{zm}}$$

$$(K_b - \text{ccw}) = \text{C.O.}$$

$$\text{C.O.} = (K_c + K_m)$$

Opis skrótów;

- K_b - koszty dostawy ciepła do budynku,
- K_{st} – Koszty stałe z przesyłem,
- K_{zm} – koszty zmienne z przesyłem,
- c.c.w. - koszty zużytego ciepła niezbędne do przygotowania 1m³ wody, według liczników ciepłej wody.
- C.O. – koszty ciepła na ogrzanie lokali i części wspólnych,
- K_c - koszty z odczytów ciepłomierzy,
- K_m - koszty z powierzchni grzewczej.

3. 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.
4. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
5. 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. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termomodernizacyjnych.
6. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty 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.
 - w każdym mieszkaniu zainstalowany jest mieszkaniowy licznik ciepła – ciepłomierz,
 - na grzejnikach w lokalach zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne.
7. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne artykuł 45a, ustęp 12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych.

§8 Szczególne przypadki rozliczeń kosztów ogrzewania: rozliczanie zamienne

Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1. Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania ciepłomierzy bądź
2. Uniemożliwił:
 - a) dokonanie sprawdzenia odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - b) uszkodził plombę lub ciepłomierz,
 - c) dokonał ingerencji w ciepłomierz w celu zafałszowania jego wskazań ustala się, że koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – według średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
 - d) od użytkownika, który umyślnie doprowadził do uszkodzenia ciepłomierza dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości kosztów rzeczywistych naprawy, wymiany, ekspertyzy ciepłomierza.
3. W lokalu, w którym nastąpiła awaria ciepłomierza mieszkaniowego lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie ciepłomierza nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – według średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
4. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy lub Wspólnoty Mieszkaniowej: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.

§9 Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

1. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych (z

- uwzględnieniem współczynników wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w ciepłomierze.
3. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w punkcie 1 lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w punkcie 2.
 4. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w punkcie 1. lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w punkcie 2.
 5. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

§10 Szczególne przypadki rozliczania kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej

Przy rozliczeniu rocznym:

1. **Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 9 m³ na 1 osobę miesięcznie.
2. **W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu** w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane według norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
3. **Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego**, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie według norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
4. **W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza**

cieplej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – według średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

§11 Koszty ciepła lokali czasowo nieużytkowanych/pustostanów

Koszty ogrzewania oraz koszty ciepłej wody użytkowej lokali czasowo nieużytkowanych ponosi Zarządca takich lokali, według zasad opisanych w §7 *Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania*.

- Właściciel lokalu nieużytkowanego zobowiązany jest pokryć rozliczone koszty dostarczonego ciepła według zasad obowiązujących wszystkich użytkowników lokali.

§12 Kontrola gospodarki cieplnej

1. Zarządca jest uprawniony do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) kosztów ogrzewania, wodomierzy, ciepłomierzy,
 - c) wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu odczytu zdalnego,
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
 - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,

- g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
 4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy ciepłomierza, wodomierza (na przykład brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
 5. Uszkodzenia, o których mowa w ustępie 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
 6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza, wodomierza, 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 Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
 8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, ciepłomierza kosztów ogrzewania, Zarządca 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 oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.
 9. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;

- b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
- c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
- d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
- e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
- g) demontaż ciepłomierza, przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
- h) zmianę miejsca zamocowania ciepłomierza;
- i) umyślne zniszczenie ciepłomierza;

10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

§13 Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są według poniższych zasad:
 - podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal 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.
3. Opłaty zaliczkowe z tytułu pośrednictwa w dostawie mediów do lokalu wnoszone są w terminie to jest do dziesiątego każdego miesiąca (z góry).
4. Wysokości opłat zaliczkowych ustalane są przez Zarządcę jako miesięczna zaliczka wyliczona zgodnie z zasadami i na podstawie analizy kosztów za poprzedni rok rozliczeniowy, powiększona o przewidywany wzrost cen.

5. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego następują zmiany czynników mających wpływ na wysokość kosztów (zwłaszcza zmiana taryfy przez dostawcę), to dopuszczalna jest korekta wysokości zaliczek dotyczących poszczególnych opłat z tytułu pośrednictwa w dostawie mediów do lokali.
6. zmianie wysokości opłat z tytułu pośrednictwa w dostawie mediów do lokalu, właściciel, najemca, użytkownika lokalu powiadamiany jest na piśmie z wyprzedzeniem, chyba że zmiana ta spowodowana jest decyzjami uniemożliwiającymi to zawiadomienie.

§14 Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań urządzeń pomiarowych kosztów ogrzewania, Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz dwa razy w roku kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

1. dla budynku:

- 1) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- 2) powierzchnię lub kubaturę budynku,
- 3) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
- 4) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- 5) koszty stałe zakupu ciepła,
- 6) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- 7) ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierz,
- 8) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lub 1 m³ kubatury,
- 9) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,

2. dla lokalu:

- 1) ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierz w danym lokalu i skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- 2) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- 3) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

§15 Wyniki rozliczenia za okres rozliczeniowy (roczny)

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest dwa w roku na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.
2. Rozliczenie kosztów C.O. dokonywane jest raz w roku na dzień 31 grudnia.
3. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca prześle użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty w terminie dwóch miesięcy od dokonania rozliczenia.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat lub zalicza się ją na poczet zaległości za lokal.
 - b) 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.

§16 Tryb składania i rozpatrywania reklamacji

1. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń powinny być wnoszone na piśmie **w terminie 14 dni** od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wniesione po tym terminie nie będą rozpatrywane.
2. Złożenie reklamacji dotyczącej rozliczenia zaliczek nie zwalnia z obowiązku uiszczenia ewentualnej niedopłaty.
3. Zarządca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
4. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów ciepłomierzy w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.

6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (na przykład pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
7. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

§17 Zakres informacji niezbędnych do wykonania prawidłowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej

Rozliczeń kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje się na podstawie:

- odczytów wodomierzy,
- listy użytkowników lokali/liczby osób w lokalu,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.

Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie:

- wskazań ciepłomierzy,
- listy użytkowników lokali,
- informacji o powierzchni lokali,
- informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.

§18 Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania przy zmianie użytkownika lokalu.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zamiana między stronami, odsprzedaż), koszty c.o. rozliczane są:
 - proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów ciepłomierzy dokonanych na dzień zmiany użytkownika, w przypadku dokonania odczytów ciepłomierzy w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony i złożonego w siedzibie Spółki w terminie do końca okresu rozliczeniowego określonego.

2. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółki w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytów na dzień przejęcia lokalu dokonuje przedstawiciel Spółki w formie pisemnego protokołu.
3. W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytów ciepłomierzy dokonuje przedstawiciel Spółki w obecności przyszłego najemcy w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony.

§19 Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia wydania Zarządzenia przez Prezesa Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie jego przyjęcia i uchyla wszelkie dotychczasowe zasady regulacje dotyczące zasad rozliczania dostarczanego ciepła na podgrzanie wody i centralnego ogrzewania.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie jego przyjęcia i uchyla wszelkie dotychczasowe zasady regulacje dotyczące zasad rozliczania dostarczanego ciepła na podgrzanie wody i centralnego ogrzewania.
3. Odbiorcy ciepła rozliczani w sezonie lipiec - czerwiec zostaną rozliczeniu za okres od lipca 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku, aby wejść w system rozliczeń rocznych, począwszy od 01 stycznia 2023 roku.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa wymienione w §1.

Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2023 roku.