

## REGULAMIN / przykładowy

### (ciepłomierze mieszkaniowe i wodomierze c.w.)

#### Uwaga:

Projekt n/w regulaminu rozliczeń dotyczy budynków, które w dniu wejścia w życie przepisów Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska ( Dz. U. z 2021 r. poz. 2273 ) były opomiarowane. W takich budynkach nie jest wymagane przeprowadzenie analizy technicznej możliwości montażu urządzeń ani dokonywanie oceny opłacalności ich stosowania. Regulamin dotyczy również budynków dotąd nieopomiarowanych, które pozytywnie przeszły analizę technicznej możliwości montażu urządzeń oraz ocenę opłacalności i zostaną wyposażone w ciepłomierze mieszkaniowe ze zdalnym odczytem. W większości przypadków, analiza powinna wykazać, że jest technicznie możliwe oraz ekonomicznie opłacalne instalowanie tych urządzeń oraz rozliczanie kosztów ciepła przy ich wykorzystaniu. Przykładowy formularz takiej oceny dostępny jest na stronie: [www.irkom.org.pl/opinie](http://www.irkom.org.pl/opinie) . Projekt n/w regulaminu dotyczy budynków, w których rozliczanie kosztów ogrzewania dokonywane jest przy stosowaniu ciepłomierzy mieszkaniowych. Projekt należy uzupełnić o inne zapisy szczegółowe, jeśli jest to uzasadnione warunkami technicznymi budynku i jego instalacji, oraz sposobem dostawy ciepła.

## **PROJEKT REGULAMINU rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych dla nieruchomości opomiarowanej w ciepłomierze mieszkaniowe i wodomierze c.w.**

.....  
( Spółdzielnia Mieszkaniowa / Wspólnota Mieszkaniowa )

### **ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### **1. Zakres stosowania regulaminu**

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Zarządcę ( Spółdzielnię / Wspólnotę ), niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

#### **2. Podstawa prawna opracowania regulaminu**

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne ( Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385 ),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),

4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej / Wspólnoty Mieszkaniowej ( *wpisać nazwę* ),
13. Inne przepisy i dokumenty, jeżeli mają wpływ na zapisy regulaminu u danego Zarządcy.

### **3. Określenie pojęć użytych w regulaminie**

**1). Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal 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 (dzień, miesiąc) a kończy (dzień, miesiąc) każdego roku. W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, zalecany 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). Ciepłomierz mieszkaniowy**- urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczonego do lokalu w jednostkach fizycznych (GJ lub kWh). Do rozliczania kosztów ogrzewania mogą być wyłącznie stosowane ciepłomierze posiadające ważną legalizację.

**6). 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.

**8). Jednostka zużycia** – wartość wskazania ciepłomierza mieszkaniowego

**9). Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania ciepłomierza mieszkaniowego pomnożona przez współczynnik wyrównawczy.

**10). Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.

**11). 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.

**12). Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość ciepłej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.

**13). 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.

**14). Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania (por. Rozdział IV).

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

**16). Węzeł cieplny** - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej do budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła), lub kocioł zasilany np. gazem, olejem opałowym itp.

**17). Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.

**18). Koszty rozliczenia** – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.

**19). Zarządca** – właściciel budynku, także inna osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy, któremu właściciel powierzył zarządzanie nieruchomościami / budynkami.

**20). Odszkodowanie** – należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.

**21). Rozliczanie zamienne** - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu.

#### **4. Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. 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 (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy),
- d) innej armatury.

2). W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

#### **5. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła**

1). Koszty montażu ciepłomierzy mieszkaniowych, przeprowadzenia odczytów ich wskaźników, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu, o którym mowa w Rozdziale XV regulaminu.

2). Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów przygotowania c.w.u., opisane w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w regulaminie.

## **Rozdział II**

### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU CIEPŁOMIERZY MIESZKANIOWYCH**

1. Montaż ciepłomierzy mieszkaniowych, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Ciepłomierze mieszkaniowe instaluje się we wszystkich mieszkaniach budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od (dzień, miesiąc) do (dzień, miesiąc) każdego roku.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do ..... miesiący od końca okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany ciepłomierza mieszkaniowego,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników w przypadku konieczności kontroli zaworów i głowic termostatycznych
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności ciepłomierza mieszkaniowego i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - poinformowanie Zarządcy i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
9. W przypadku braku odczytu ciepłomierza mieszkaniowego, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VIII, niniejszego Regulaminu.

10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań ciepłomierza mieszkaniowego użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu sprawdzenia funkcjonowania ciepłomierza.
11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i po uzyskaniu zgody Zarządcy. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc do grzejnika dotychczas zamontowanego, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu.
13. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody zarządcy, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody zarządcy.
14. Montaż uzupełniający ciepłomierza w mieszkaniu dotychczas nieopomiarowanym przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Zarządcy. W przypadku zmiany właściciela / użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.
15. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel / użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą Zarządcy taką wolę na piśmie. Takie rozliczenie zostanie wykonane z chwilą realizacji rozliczenia całego budynku. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
16. W trakcie sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

### **Rozdział III**

#### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY**

##### **CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)**

1. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt i rozliczanie kosztów wykonywane jest przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej z Zarządcą.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.

3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w okresie rozliczeniowym, który trwa od..... do..... każdego roku.
4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danej jednostce rozliczeniowej następuje w terminie do ..... miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie ..... Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd 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.
  - poinformowania Zarządcy o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki.
8. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być dokonane również w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.

W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.

9. W przypadku braku odczytu wodomierza jego 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 rozliczeniowej.

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, tj. 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 o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

#### **Rozdział IV.**

##### **KOSZTY CIEPŁA**

1. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.**
2. Koszty zakupu ciepła obejmują sumę:
  - 2.1. opłat niezależnych od zużycia ciepła (opłata stała):
    - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - opłatę abonamentową,
    - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
    - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy.
  - 2.2 . opłat wynikających ze zużycia ciepła (opłata zmienna):
    - za zużyte ciepło 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, według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.

3. Do kosztów wytworzenia ciepła w **budynkach posiadających indywidualne kotłownie** zalicza się:

3.1. opłaty niezależne od zużycia ciepła (opłata stała):

- koszt stały czynnika grzewczego,
- amortyzację kotłowni,
- koszty bieżącej obsługi serwisowej,
- koszty napraw i remontów kotłowni.

3.2. opłaty wynikające ze zużycia ciepła (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.

## **ROZDZIAŁ V**

### **PODZIAŁ KOSZTÓW CIEPŁA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA PRZYGOTOWANIE 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 zużyty ilość energii na potrzeby przygotowania ciepłej wody.

4. W przypadku budynków, w których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego 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, lub 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 m<sup>3</sup> 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.

## Rozdział VI

### ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczenia kosztów zużycia ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje do poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
  - 2.1. **50% sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła** - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (alternatywnie: dzielona proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości).
  - 2.2. **50% sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła** - dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

#### **Alternatywa do Pkt.2 – trójstopniowy podział kosztów :**

**1.Opłata stała** - 100 % kwoty z faktur od dostawcy ciepła (moc zamówiona) dzielona wg powierzchni użytkowej (opcjonalnie na lokal)

**2.Opłata zmienna** 100% - podział na koszty wspólne i koszty zużycia :

**2.1.koszty wspólne cyrkulacji cwu** - 20% kosztów zmiennych z faktur od dostawcy ciepła - dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (opcjonalnie na lokal)

**2.2.koszty zużycia cwu** - 80% kosztów zmiennych z faktur od dostawy ciepła dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych c.w.u.

Uwaga 1: opłatę stałą można ująć w jednej pozycji z opłatą stałą c.o. pod wspólną nazwą „opłata stała – ciepło” . Jedną pozycję możemy stosować wyłącznie w przypadku, gdy opłaty stałe za podgrzanie cwu są rozliczane wg powierzchni użytkowej.

Uwaga 2: W przypadku zainstalowania oddzielnego ciepłomierza na cyrkulację w pkt.2.1 należy uwzględnić jego rzeczywisty odczyt. Wskaźnik 20% w 2.1 dotyczy nowoczesnych instalacji c.w. Dla starszych instalacji jest on wyższy. Można go wyliczyć ze wzoru  $(1-(0,2/W_{ef}))$ , gdzie  $W_{ef}$  jest wskaźnikiem efektywności przygotowania c.w.u. w danym węźle cieplnym (ilość ciepła na podgrzew wody/zużycie ciepłej wody).

## Rozdział VII

### ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty ciepłomierzy mieszkaniowych zamontowanych w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości oraz niniejszym regulaminem.

2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych wg tzw. trójpodziału kosztów:

2.1. część stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali

2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:

- **50 % koszty wspólne** , dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
- **50 % koszty zużycia**, dzielone proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku,

#### **Alternatywny zapis pkt. 2.2. :**

- **koszty wspólne**, wyliczone jako różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych, dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
- **koszty zużycia**, wyliczone na podstawie sumy zużyć z ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych, dzielone proporcjonalnie do wskazań tych ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych

3. Koszty wspólne (2.2.) przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), strat ciepła na jego przesyle w budynku do lokali.

4. 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.

5. Współczynniki wyrównawcze podaje się zwykle z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku.

6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

7. 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.

8. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:

- w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyłą 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
- zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostaticzne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.

9. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, nie stosuje się współczynników wyrównawczych.

10. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale VIII niniejszego regulaminu.

## **Rozdział VIII**

### **SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA**

#### **ROZLICZANIE ZAMIENNE**

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1. Nie udostępnił lokalu do zamontowania ciepłomierza mieszkaniowego bądź

1.2. Uniemożliwił:

- dokonanie sprawdzenia funkcjonowania ciepłomierza mieszkaniowego i jego odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
- uszkodził plombę ciepłomierza lub ciepłomierz,
- dokonał ingerencji w ciepłomierz mieszkaniowy w celu zafałszowania jego wskazań

ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

**Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

**Koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o *maksymalne zużycie ciepła na 1 m<sup>2</sup> zarejestrowane przez ciepłomierz mieszkaniowy zamontowany w danym budynku (alternatywnie: koszty zmienne zostaną wyliczone w oparciu o 250% średniego zużycia ciepła na 1 m<sup>2</sup> stwierdzonego na podstawie wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych zamontowanych w danym budynku)*. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonego ciepłomierza mieszkaniowego na nowy.

1.3 W lokalu, w którym nastąpiła awaria ciepłomierza mieszkaniowego lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie ciepłomierza mieszkaniowego nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu .  
( alternatywnie : na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego)

## **Rozdział IX**

### **SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.**

1. Przy rozliczeniu rocznym:

1.1. **Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody:

zimna woda do podgrzania ..... m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie.

1.2. **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 wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

1.3. **Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego**, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

1.4. **W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe**, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg 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.

## **Rozdział X**

### **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) ciepłomierza mieszkaniowego, wodomierzy,
  - c) wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu,
  - 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 mieszkaniowego, wodomierza ( np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza mieszkaniowego lub 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 mieszkaniowego 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, 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) umyślne zniszczenie ciepłomierza mieszkaniowego, zerwanie plomby na ciepłomierzu, demontaż czujek temperatury lub ich przemontowanie
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## **Rozdział XI**

### **ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. oraz C.W.U.**

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 wg 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. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarządcę zaliczki o której mowa w pkt.2), jednocześnie winien złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym w rozdziale XIV pkt.3.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

## **Rozdział XII**

### **ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU**

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

#### **a) dla budynku:**

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze mieszkaniowe w budynku
3. powierzchnię lub kubaturę budynku,
4. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
5. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
6. koszty stałe zakupu ciepła,
7. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
8. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali
9. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

#### **b) dla lokalu:**

1. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła w danym lokalu skorygowana przez współczynnik wyrównawczy,
3. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
4. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
5. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
6. porównanie - w formie graficznej - zużycia ciepła w tym samym okresie poprzedniego roku, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku, Zarządca udostępni w biuletynie informacyjnym na stronie internetowej (lub w inny sposób – podać jaki).

## **Rozdział XIII**

### **INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA**

Raz w miesiącu Zarządca umożliwi użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania ciepłomierzy mieszkaniowych ze zdalnym odczytem oraz wodomierzy c.w.u. ze zdalnym odczytem):

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze mieszkaniowe w budynku;
3. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu;
4. ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierz mieszkaniowy w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.

Użytkownik lokalu będzie mógł zapoznać się z w/w informacjami na stronie internetowej Zarządcy ..... w terminie.....

## **Rozdział XIV**

### **WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY (ROCZNY)**

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - 3.1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się ją na poczet zaległości za lokal.
  - 3.2. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

## **Rozdział XV**

### **REKLAMACJE**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytu ciepłomierza mieszkaniowego w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

## **ROZDZIAŁ XVI**

### **Zakres informacji niezbędnych do wykonania prawidłowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej**

Rozliczeń kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią / Wspólnotą, na podstawie regulaminu rozliczania oraz na podstawie:

1. Przy rozliczaniu kosztów ogrzewania:
  - odczytów ciepłomierzy lokalowych
  - listy użytkowników lokali,
  - informacji o powierzchni lokali, powierzchni / kubaturze budynku
  - informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,
  - informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.
2. Przy rozliczaniu kosztów c.w.u. :
  - odczytów wodomierzy,
  - listy użytkowników lokali/liczby osób w lokalu,
  - informacji o kosztach przygotowania c.w.u. dla poszczególnych budynków/węzłów cieplnych,
  - informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.

UWAGA : treść rozdziału XVIII zamiast w regulaminie rozliczeń, może być uwzględniona w umowie pomiędzy Zarządcą a firmą rozliczeniową.

.....

**Przykłady uchwał właściwych organów Zarządcy:**

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr.....podjętą na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej .....

w dniu.....2022r .

Wchodzi z życie po 14 dniach od jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (okres rozliczeniowy) ..... oraz kolejnych.

.....

2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej ..... w ..... Uchwałą nr ..... z dnia 2022r.

Wchodzi z życie po 14 dniach od jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (okres rozliczeniowy)..... oraz kolejne.

.....

Uwaga: Przedstawiona wyżej opinia – projekt regulaminu rozliczeń - wykonana została w Zespole Specjalistów Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii - jest wyłącznie oceną wynikającą z wiedzy technicznej i jest wyrazem rozumienia przepisów przez autorów a także analizy praktycznej możliwości ich realizacji. Nie stanowi oficjalnej interpretacji przepisów prawa.

Opracowano w Zespole Specjalistów  
Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii  
[www.irkom.org.pl](http://www.irkom.org.pl)