

REGULAMIN ROZLICZEŃ CIEPŁA PRZEZNACZONEGO NA OGRZEWANIE BUDYNKÓW I PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ DOSTARCZANEJ CENTRALNIE POPRZEZ INSTALACJE – W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY WRZEŚNIA

I

Niniejszy Regulamin dotyczy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Września oraz lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Września.

II

OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **Właściciel** – Gmina Września.
2. **Użytkownik lokalu** – osoba zajmująca lokal na podstawie tytułu prawnego lub bez niego.
3. **Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
4. **Oplaty czynszowe** – należy przez to rozumieć czynsz najmu i opłaty niezależne od Właściciela (media) uiszczane w formie miesięcznej zaliczki za używanie lokalu.
5. **Podgrzanie wody** – należy przez to rozumieć ciepłą wodę użytkową.
6. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
7. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
8. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
9. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN

834.

10. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF.
11. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
12. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
13. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
14. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
15. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
16. **Koszty zakupu energii cieplnej** - 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 każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
17. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
18. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
19. **Węzeł cieplowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku.
20. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
21. **Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.

III

ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę rozliczeniową lub przez Właściciela.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają

- od 01.01 danego roku do 31.12 danego roku.
4. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
 5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Właściciela/Zarządcę o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowanie Właściciela/Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
 6. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
 7. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w niniejszym regulaminie rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
 8. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Właściciela osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
 9. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
 10. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
 11. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
 12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenia dokonywane są w stosunku do okresu zajmowania lokalu przez danego użytkownika lokalu.
 13. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Właściciel może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

IV KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie **koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:

2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):

- za zamówioną moc 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.

2.2 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:

3.1. opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):

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

3.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):

- koszt czynnika grzewczego zmienny,
 - koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni,
 - koszt wody na uzupełnienie zładu.
4. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
5. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
6. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, Właściciel wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają Właściciela.

V

PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWU CIEPŁEJ WODY

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych

- ciepłomierzy mierzących zużyta 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 zużyta 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 wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.
 5. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika 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 ciepłej wody wodociągowej.

VI

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą z Właścicielem nieruchomości,
 - niniejszym regulaminem,
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - 2.1. część stała od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2.2. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - **50 % koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
 - **50 % koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
5. 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.
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych

- pomieszczeń.
8. 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.
 9. 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,
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu,
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.
 10. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponosi Właściciel.
 11. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
 12. 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 VII niniejszego regulaminu.

VII

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1. **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w nieruchomości na m².
 - 1.2. **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia dla tego pomieszczenia.
 - 1.3. **Uniemożliwił:**
 - dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,ustala się, że od użytkownika lokalu, 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 jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z rozdziałem VIII regulaminu.

1.4 **W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe**, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m².

1.5 **Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg:** koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu.

1.6 **Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy/Właściciela** – zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.

1.7 **Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy/Właściciela rozliczane będą** – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika w okresie kiedy stwierdzono demontaż, w kolejnych okresach rozliczeniowych grzejnik nie jest uwzględniany w rozliczeniach.

1.8 **W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Właścicielem (np. zmiana grzejników)** firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.

1.9 **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg** - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

VIII

WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony jako wartość zużycia ciepła dla każdego lokalu zgodnie z przepisami §8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.

1. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu.

W przypadku gdy wyliczone, dla **danego lokalu zużycie**, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest większe niż wyliczone dla tego lokalu **maksymalne zużycie ciepła**, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego maksymalnego zużycia.

2. Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w odrębnych przepisach.

W przypadku gdy wyliczone, dla **danego lokalu zużycie**, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu **minimalne zużycie ciepła**, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.

IX

KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Właściciel/Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - 2.a. kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - 2.b. zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy,
 - 2.c. wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - 2.d. sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
 - 2.e. zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - 2.f. przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Właściciela,
 - 2.g. ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę/Właściciela o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Właściciel usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, 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 Właściciel powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza Właściciel 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.
9. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
10. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Właściciela, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - 10.a. zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - 10.b. zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku

- instalacji centralnego ogrzewania;
- 10.c. demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - 10.d. zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - 10.e. spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - 10.f. zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - 10.g. demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej;
 - 10.h. zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - 10.i. umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
11. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

X

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej 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. Właściciel może dokonać **zmiany wysokości opłat zaliczkowych** na poczet centralnego ogrzewania i podgrzania wody w przypadku:
 - a) wystąpienia niedopłaty lub nadpłaty z rozliczenia liczników i kosztów za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody za dany okres;
 - b) pisemnej dyspozycji Użytkownika lokalu dotyczącej stawki za centralne ogrzewanie lub ciepłą wodę użytkową - zmiana może nastąpić w sytuacji, gdy deklarowane wysokości zaliczek są adekwatne do prognozowanych kosztów za lokal,
 - c) zmiany wysokości kosztów (np. z powodu wzrostu cen),
 - d) w innych uzasadnionych przypadkach.

XI

ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zarządca/Właściciel dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,

- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbięciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
- porównanie średniego kosztu podgrzania wody w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych, informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej porównanie zużycia ciepłej wody w m³ do zużycia ciepłej wody w m³ w nieruchomości w formie tabelarycznej w przypadku rozliczeń kosztów podgrzania wody razem z kosztami c.o. przez firmę zewnętrzną,
- porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
- porównanie kosztów podgrzania wody/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej w przypadku rozliczeń kosztów podgrzania wody razem z kosztami c.o. przez firmę zewnętrzną,

Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku znajdować będą się na rozliczeniach indywidualnych.

XIII WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Właściciel prześle użytkownikowi indywidualne

- rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. W sytuacji, gdy wynik rozliczenia wykazuje nadpłatę, może ona zostać zaliczona na poczet opłat czynszowych przyszłych okresów lub zaległości, ewentualnie wypłacona na wniosek Użytkownika lokalu.
 4. Reklamacje dotyczące rozliczeń można składać do Właściciela w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacja powinna zawierać uzasadnienie. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie.
 5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową.
 6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

XIV

SPOSÓB ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I CIEPLĄ WODĘ UŻYTKOWĄ W KONKRETNICH BUDYNKACH

1. Rozliczanie kosztów ciepła dostarczonego na potrzeby ogrzewania dla budynku położonego we **Wrześni, przy ul. Daszyńskiego 4** dokonywane jest przez podmiot zewnętrzny, na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Właściciela.

Koszty stałe obejmują: koszt palacza, dozór i serwis kotłowni.

Koszty zmienne obejmują: zakup opału (ekogroszek), wywóz popiołu.

100 % **kosztów stałych** rozliczane jest wg powierzchni zajmowanych lokali (koszty te dotyczą zarówno lokali jak i części wspólnych budynku).

Koszty zmienne w pomniejszeniu o koszty przypadające na części wspólne rozliczane są w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych. Koszty zmienne przypadające na części wspólne rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali.

2. Rozliczanie **kosztów ciepła** na potrzeby przygotowania **cieplej wody użytkowej** dla budynku położonego we **Wrześni, przy ul. Batorego 8** dokonywane jest przez Właściciela, na podstawie otrzymanych faktur od dostawcy ciepła. Koszty wynikające z faktur obejmują następujące składniki:

a) koszty stałe:

- moc zamówiona,
- przesył - opłata stała,

b) koszty zmienne:

- zużycie ciepła,
- przesył - opłata zmienna,
- koszt dostarczenia zimnej wody do podgrzania i kanalizacji wynikający z obowiązującej taryfy przedsiębiorstwa wodociągowego.

Koszty stałe dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali.

Koszty zmienne przygotowania ciepłej wody użytkowej rozliczane są według wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach.

3. Rozliczanie kosztów ciepła dostarczonego na potrzeby ogrzewania dla budynku położonego w **Psarach Polskich 126** odbywa się na podstawie otrzymanych faktur od dostawcy ciepła. Koszty wynikające z faktur obejmują następujące składniki:

a) koszty stałe:

- opłata abonamentowa,
- opłata dystrybucyjna stała,

b) koszty zmienne:

- opłata dystrybucyjna zmienna,
- paliwo gazowe.

Koszty stałe rozliczane są wg powierzchni zajmowanych lokali, natomiast **koszty zmienne** rozliczane są w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych.

4. Rozliczanie kosztów ciepła dostarczonego na potrzeby ogrzewania dla budynku położonego **we Wrześni, przy ul. Jana Pawła II 30 (lokale użytkowe)** odbywa się na podstawie otrzymanych faktur od dostawcy ciepła. Koszty wynikające z faktur obejmują następujące składniki:

a) koszty stałe:

- opłata handlowa,
- opłata dystrybucyjna stała,

b) koszty zmienne:

- opłata dystrybucyjna zmienna,
- paliwo gazowe.

Koszty stałe rozliczane są wg powierzchni zajmowanych lokali, natomiast **koszty zmienne** rozliczane są w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych.

5. Rozliczanie kosztów ciepła dostarczonego na potrzeby ogrzewania dla budynku położonego **we Wrześni przy ul. Rynek 20 (lokal użytkowy)** odbywa się na podstawie otrzymanych faktur od dostawcy ciepła. Koszty wynikające z faktur obejmują następujące składniki:

a) koszty stałe:

- moc zamówiona,
- przesył - opłata stała,

b) koszty zmienne:

- zużycie ciepła,
- przesył – opłata zmienna.

Koszty stałe rozliczane są wg powierzchni zajmowanych lokali, natomiast **koszty zmienne** rozliczane są w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych.

XV

SPOSÓB ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I CIEPLĄ WODĘ UŻYTKOWĄ

USYTUOWANYCH W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

1. Rozliczanie kosztów ciepła dostarczonego na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w przypadku lokali usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych dokonywane jest zgodnie z przyjętym sposobem rozliczenia we wspólnocie mieszkaniowej.
2. W sytuacji, gdy w budynku wspólnoty mieszkaniowej występuje nadwyżka lub strata z rozliczenia, o którym mowa w ust. 10, a wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę o przeksięgowaniu tej nadpłaty na fundusz remontowy, koszty pozostałe itp. lub pokryła stratę ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, kosztach pozostałych itp. Użytkownik lokalu rozliczony jest z powstałej straty lub nadwyżki (mimo, iż Właściciel – Gmina Września we Wspólnocie Mieszkaniowej nie została rozliczona).
3. W przypadku niedostarczenia stosownych dokumentów lub dokumentów niekompletnych przez wspólnotę mieszkaniową rozliczenie może zostać dokonane częściowo oraz w późniejszym terminie, po uzyskaniu niezbędnych dokumentów.

XVI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Przepisy niniejszego regulaminu do poszczególnych budynków stosuje się odpowiednio.
2. Budynek położony we Wrześni, przy ul. Batorego 8 zostanie rozliczony jednorazowo za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2024 r. w roku 2025 z uwzględnieniem całości poniesionych kosztów, w kolejnych latach rozliczenia będą w okresach rocznych. Rozliczenie za okres od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. zostanie dokonane wg podziału 50 % kosztów całkowitych zostanie rozliczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali, a 50 % kosztów całkowitych zostanie rozliczone proporcjonalnie do zużycia poszczególnych lokali; natomiast rozliczenie za okres od 01.07.2023 r. do 31.12.2024 r. i lata następne dokonane będą wg zasad wynikających z niniejszego regulaminu.
3. Rozliczanie kosztów ciepła dostarczonego na potrzeby ogrzewania dla budynku położonego we Wrześni przy ul. Chopina 8 odbywa się na podstawie otrzymanych faktur od dostawcy ciepła wg następujących zasad:
 - a) opłata zmienna wg podziału:
 - koszty stałe wspólne wyliczane są na podstawie różnicy pomiędzy sumą wskazań ciepłomierzy lokalowych a ciepłomierzem głównym w budynku,
 - koszty zmienne rozliczane w oparciu o wskazania ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
 - b) opłata stała wyszczególniona na rozliczeniu w osobnej pozycji, rozdzielonej wg powierzchni lokalu i opłaty zmiennej podzielonej wg ppkt a.
4. W sytuacjach nieokreślonych niniejszym regulaminem rozliczenie ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej nastąpi w sposób określony

przez Właściciela mając na uwadze obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa i interes Użytkownika lokalu.

p. o . Burmistrza

Artur Mokracki