

**REGULAMIN**  
**określający zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla użytkowników lokali w budynkach stanowiących własność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Szczecinku ul. Cieślaka 6b i w budynkach zarządzanych przez Spółkę**

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 716, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.),
- umowy na dostawę energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania (MEC),
- umowy z firmami rozliczającymi (Energosystem, Ista, MEC Sp. z o.o.) na obsługę systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej,
- rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021, poz. 2273 z dnia 9.12.2021 r.).

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

1. Niniejszy regulamin:
  - 1) określa zasady indywidualnych rozliczeń finansowych zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność ZGM TBS Sp. z o.o. w Szczecinku i w budynkach zarządzanych przez Spółkę na podstawie stosownych umów,
  - 2) ma zastosowanie do:
    - a) lokali wyposażonych w urządzenia wskaźnikowe tj.: podzielniki kosztów ogrzewania, zwane dalej lokalami opomiarowanymi,
    - b) lokali nie wyposażonych w urządzenia wskaźnikowe określone w pkt. a), zwane dalej lokalami nieopomiarowanymi,
    - c) lokali wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki ciepła,
    - d) lokali mieszkalnych ogrzewanych innym źródłem ciepła nie pochodzącym z Miejskiej Sieci Ciepłej.
2. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:
  - 1) „użytkownik lokalu” - najemca lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, właściciel lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, osoba zajmująca lokal mieszkalny bądź użytkowy bez tytułu prawnego,
  - 2) okres rozliczeniowy – okres pomiędzy odczytami urządzeń pomiarowych (podzielniki lub liczniki ciepła) w cyklach 12-miesięcznych,
  - 3) węzeł rozliczeniowy – układ pomiarowo – rozliczeniowy składający się z głównego licznika ciepła i urządzeń pomiarowych (podzielniki, liczniki ciepła), zamontowanych w lokalach zasilanych z danego licznika ciepła,

- 4) indywidualne liczniki ciepła – urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczaną do lokalu,
- 5) 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, wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności,
- 6) inne źródła ciepła – ogrzewanie piecowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie etażowe na paliwo stałe lub gazowe,
- 7) WMN – Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości,
- 8) Spółka – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o w Szczecinku,
- 9) nieruchomość – organizacyjna jednostka rozliczeniowa, którą stanowi budynek lub zespół budynków z wspólnym węzłem cieplnym i wspólną instalacją wewnętrzną lub wydzielona część budynku zasilana z osobnego węzła cieplnego,
- 10) 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,
- 11) całkowite koszty zakupu ciepła – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych opustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.

## § 2.

Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonywania odczytów podzielników kosztów oraz wymiany bądź naprawy urządzeń regulacyjnych i pomiarowych.

## § 3.

Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem urządzeń, o których mowa w § 1 pkt 2 ppkt 4 i 5 a w razie ich uszkodzenia, stwierdzenia niewłaściwego ich działania lub ewentualnego naruszenia plomb, do pisemnego zgłoszenia tych faktów nie później niż do końca okresu rozliczeniowego tj. do 31-go grudnia.

## § 4.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń z winy użytkownika, koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Oceny uszkodzeń podzielników kosztów ogrzewania i indywidualnych liczników ciepła oraz kwalifikacji do ewentualnej naprawy bądź wymiany, dokonuje przedstawiciel firmy odczytującej lub wykonującej rozliczenie.

## § 5.

1. Użytkownicy lokali ponoszą całkowite koszty zakupu ciepła i koszty rozliczenia ciepła.
2. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia comiesięcznej zaliczki na poczet kosztów ogrzewania, w wysokości ustalonej przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu Spółki lub uchwał członków WMN.

## § 6.

Szczegółowe zasady dostarczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz standardy jakościowe określa stosowna umowa zawarta pomiędzy dostawcą, a odbiorcą ciepła.

## **II. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej**

### **§ 7.**

1. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła.
2. Na powyższe koszty składa się:
  - 1) opłata stała - opłata za zamówioną moc cieplną oraz usługi przesyłowe mocy cieplnej,
  - 2) opłata zmienna – koszt zużycia i przesyłu energii cieplnej, określony wg wskazań licznika ciepła w budynku lub węźle cieplnym.

### **§ 8.**

W budynkach, w których występuje więcej niż jeden licznik ciepła, każdy z węzłów cieplnych rozliczany jest oddzielnie.

### **§ 9.**

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla lokali określonych niniejszym regulaminem odbywa się w rocznych okresach rozliczeniowych.
2. Za początek okresu rozliczeniowego przyjmuje się dzień 1 stycznia, natomiast koniec okresu rozliczeniowego przypada na dzień 31 grudnia danego roku.
3. Dla budynków sukcesywnie podłączanych do miejskiej sieci cieplnej, pierwszy, startowy okres rozliczeniowy ustala się indywidualnie w zależności od dnia podłączenia budynku.

### **§ 10.**

Budynki, w których lokale nie zostały wyposażone w urządzenia wskaźnikowe (podzielniki kosztów ogrzewania) rozliczane są przez Spółkę wg powierzchni grzewczej lokali.

## **III. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania**

### **§ 11.**

Odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczenia kosztów ogrzewania w budynkach, które wyposażone zostały w urządzenia wskaźnikowe (podzielniki kosztów ogrzewania) dokonuje firma rozliczeniowa, na podstawie stosownej umowy zawartej ze Spółką bądź WMN, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

### **§ 12.**

1. Odczyty dokonywane są raz w roku wg ustalonego z firmą rozliczeniową harmonogramu.
2. Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu użytkownika lokalu na karcie odczytu, uwaga ta zostanie odnotowana na karcie.
3. O terminie odczytów użytkownicy lokali nie będą zawiadamiani indywidualnie, lecz w formie ogłoszeń na klatkach schodowych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku nieobecności użytkownika w pierwszym terminie, zawiadomienie o dodatkowym terminie odczytu nastąpi również poprzez ogłoszenie umieszczone na klatce schodowej.
5. W wyznaczonym terminie odczytu lokal musi być udostępniony w całym przedziale czasowym, a użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić swobodne dojście do urządzeń pomiarowych (odsunąć kanapy, fotele, usunąć zabudowy grzejników itp.).
6. W wyjątkowych przypadkach (wyjazd poza teren zamieszkania, pobyt w szpitalu) istnieje możliwość dokonania odczytu w trzecim terminie, indywidualnie uzgodnionym z firmą rozliczeniową, nie później jednak niż dwa tygodnie od terminu pierwszego odczytu.
7. Lokal nieudostępniony do odczytu w żadnym z w/w terminów rozliczony zostanie wg postanowień § 14.
8. W przypadku podzielników kosztów ogrzewania z modułem radiowym, odczyt wykonywany jest zdalnie przez firmę rozliczeniową bez konieczności sporządzania karty odczytowej i podpisu użytkownika lokalu. W takim przypadku zapisy pkt. 2 – 6 nie mają zastosowania.

### § 13.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb na podzielniku lub samego podzielnika, rozliczenie za dany okres rozliczeniowy, zostanie wykonane dla tego podzielnika na podstawie średniego zużycia wykazanego na podzielnikach kosztów ogrzewania w całym budynku, powiększonego współczynnikiem 1,5.

### § 14.

W przypadku niemożności dokonania odczytów z winy użytkownika lub nieopomiarowania lokalu z wyboru użytkownika, koszt ogrzewania lokalu ustalony zostanie szacunkowo, wg średniego kosztu ogrzania 1m<sup>2</sup> całego budynku/węzła rozliczeniowego, przeliczonego proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu.

### § 15.

1. W przypadku awarii grzejnika i konieczności jego wymiany, rozliczenie ciepła dla podzielnika umieszczonego na takim grzejniku nastąpi na podstawie odczytów zaprotokółowanych w dniu przełożenia podzielnika/podzielników oraz odczytów z końca okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku wymiany grzejnika/grzejników na wniosek użytkownika lokalu, za zgodą Spółki, rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi wg zasad określonych w pkt 1.
3. Przełożenia i odczytu podzielników, o których mowa w pkt 1 i 2 dokonuje upoważniony przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
4. W przypadku dokonania wymiany grzejnika/grzejników bez zgody Spółki rozliczenie kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy nastąpi wg postanowień § 14.

### § 16.

1. Na koszty zakupu ciepła składają się całkowite koszty zakupu ciepła dla nieruchomości na cele ogrzewania z uwzględnieniem korekt z rozliczeń indywidualnych zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego i korekt z rozliczenia podatku VAT.
2. Całkowite koszty zakupu ciepła rozlicza się w podziale na:
  - a) koszty stałe zakupu ciepła niezależne od zużycia ciepła przez użytkowników lokali (za moc zamówioną i inne stałe opłaty dla dostawcy ciepła),
  - b) koszty zmienne zakupu ciepła, w tym:
    - niezależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach, (tj. koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody budowlane oraz ilość ciepła wydzielana przez piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania.)
    - zależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach.
3. Do rozliczenia z użytkownikami lokali całkowitych kosztów zakupu ciepła na cele ogrzewania uznaje się:
  - a) koszty stałe zakupu ciepła niezależne od urządzeń odczytowych (przede wszystkim za moc zamówioną),
  - b) koszty zmienne zakupu ciepła w podziale na:
    - 55% jako niezależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach,
    - 45 % jako zależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach.

### § 17.

1. Dopuszcza się w trakcie trwania okresu rozliczeniowego możliwość zmiany zasad rozliczenia określonych w § 8 i §16 na podstawie:
  - a) uchwały Zarządu Spółki – w przypadku budynków będących własnością Spółki lub Miasta Szczecinek,
  - b) uchwały współwłaścicieli – w przypadku WMN.
2. Zmiany nie mogą dotyczyć okresów rozliczonych i zamkniętych.

### **§ 18.**

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zamiana między stronami, odsprzedaż), koszty c.o. rozliczane są:
  - a) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów podzielników dokonanych na dzień zmiany użytkownika - w przypadku dokonania odczytów podzielników w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony i złożonego w siedzibie Spółki w terminie do końca okresu rozliczeniowego określonego w § 9 pkt 2,
  - b) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów z końca okresu rozliczeniowego, dokonanych przez firmę rozliczeniową, w przypadku braku dokonania odczytów podzielników na dzień zmiany użytkownika lokalu.
2. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółki w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytów na dzień przejścia lokalu dokonuje przedstawiciel Spółki w formie pisemnego protokołu.
3. W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytów podzielników kosztów dokonuje przedstawiciel Spółki w obecności przyszłego najemcy w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony.

### **§ 19.**

1. Dopuszcza się możliwość zastosowania zamiennej metody rozliczenia kosztów dostarczonego ciepła do budynku/węzła cieplnego wyłącznie w oparciu o ich powierzchnię grzewczą.
2. Metoda, o której mowa w pkt 1 ma zastosowanie w uzasadnionych przypadkach na podstawie:
  - a) uchwały Zarządu Spółki – w przypadku budynków będących własnością Spółki lub Miasta Szczecinek,
  - b) uchwały współwłaścicieli – w przypadku WMN.
3. Zmiany nie mogą dotyczyć okresów rozliczonych i zamkniętych.

## **IV. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w oparciu o indywidualne lokalowe liczniki ciepła**

### **§ 20.**

1. Koszt dostawy ciepła do nieruchomości rozliczany będzie na lokale wyposażone w indywidualne liczniki ciepła wg następujących zasad:
  - a) opłata stała za zamówioną moc cieplną oraz usługi przesyłowe mocy cieplnej, rozliczana na odbiorców indywidualnych według powierzchni grzewczej lokali;
  - b) opłata zmienna ustalana wg wskazań indywidualnego licznika ciepła w lokalu i obowiązującej aktualnie Taryfy ustalonej przez dostawcę ciepła;
  - c) różnica wskazań pomiędzy ilością ciepła wykazaną na liczniku głównym a sumą wskazań lokalowych liczników ciepła, rozliczana będzie proporcjonalnie do powierzchni grzewczej każdego z lokali.
2. Dopuszcza się możliwość zastosowania innej metody rozliczenia kosztów różnicy wskazań, o której mowa w pkt 1 ppkt c, tj. proporcjonalnie do zużycia wykazanego na licznikach indywidualnych lub po równo na sztukę lokalu.
3. Metody, o których mowa w pkt 2 i 3 mogą być zastosowane na podstawie:
  - a) uchwały Zarządu Spółki – w przypadku budynków będących własnością Spółki lub Miasta Szczecinek,
  - b) uchwały współwłaścicieli – w przypadku WMN.
4. Zmiany nie mogą dotyczyć okresów rozliczonych i zamkniętych.

### **§ 21.**

Odczytów wskazań indywidualnych, lokalowych liczników ciepła dokonuje dostawca ciepła bądź firma wykonująca rozliczenie na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

#### **§ 22.**

1. Odczyty dokonywane są raz w roku wg harmonogramu ustalonego przez firmę dokonującą odczytu.
2. Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu użytkownika lokalu na karcie odczytu, uwaga ta zostanie odnotowana na karcie.
3. O terminie odczytów użytkownicy lokali nie będą zawiadamiani indywidualnie, lecz w formie ogłoszeń na klatkach schodowych, z 7 dniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku liczników indywidualnych z modułem radiowym, odczyt następuje zdalnie przez firmę rozliczeniową bez konieczności sporządzania karty odczytowej i podpisu użytkownika lokalu. W takim przypadku zapisy pkt 2 i 3 nie mają zastosowania.

#### **§ 23.**

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb na liczniku ciepła lub samego licznika, rozliczenie za dany okres rozliczeniowy, zostanie wykonane dla tego lokalu, jako różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego w nieruchomości, a sumą wskazań pozostałych, sprawnych indywidualnych liczników ciepła.

#### **§ 24.**

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zamiana między stronami, odsprzedaż), koszty c.o. rozliczane są:
  - a) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów licznika ciepła dokonanego na dzień zmiany użytkownika, w przypadku dokonania odczytów licznika w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony i złożonego w siedzibie Spółki w terminie do końca okresu rozliczeniowego określonego w § 9 pkt 2,
  - b) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów z końca okresu rozliczeniowego, dokonanych przez firmę odczytującą, w przypadku braku dokonania odczytu licznika na dzień zmiany użytkownika lokalu.
2. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółki w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytu licznika ciepła na dzień przejęcia lokalu dokonuje przedstawiciel Spółki w formie pisemnego protokołu.
3. W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytu licznika dokonuje przedstawiciel Spółki w obecności przyszłego najemcy w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony.

#### **§ 25.**

1. Użytkownik lokalu, w którym dostawca ciepła dokonał odcięcia ciepła z powodu zalegania z opłatami obciążony jest nadal opłatami wynikającymi z kosztów opłaty stałej.
2. Ponowne włączenie ciepła do lokalu nastąpi niezwłocznie po uregulowaniu wszystkich zaległych opłat.

### **V. Zasady rozliczeń finansowych**

#### **§ 26.**

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali zostanie dostarczone użytkownikom w ciągu 4 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być składane w siedzibie Spółki na piśmie, w terminie 14-stu dni od daty otrzymania rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą rozpatrywane.
3. Termin, sposób i miejsce składania reklamacji będzie podawany użytkownikom lokali każdorazowo na indywidualnych kartach rozliczeniowych.
4. Spółka jest zobowiązana rozpatrzyć złożoną reklamację w terminie 6-ciu tygodni od daty jej wpływu.

5. W przypadku uznania reklamacji i dokonania zmian w zakończonym już okresie rozliczeniowym, saldo ewentualnej korekty zostanie uwzględnione w kosztach następnego okresu rozliczeniowego danego budynku/węzła rozliczeniowego.
6. W przypadku niedopłaty wynikającej z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania, użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej uiszczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Fakt wniesienia reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia niedopłaty.
7. W przypadku nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów ogrzewania (uznania reklamacji), w pierwszej kolejności podlega ona kompensacie z kwotą ewentualnego zadłużenia z tytułu użytkowania lokali, w celu ustalenia faktycznej kwoty nadwyżki.
8. Nadpłata, o której mowa w pkt. 7 księgowana jest w poczet przyszłych opłat.
9. W szczególnych przypadkach losowych, na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość wypłaty nadwyżki. Decyzję o wypłacie podejmuje Główny Księgowy Spółki.

## **VI. Zakres informacji o zużyciu ciepła**

### **§ 27.**

Zakres przekazywanych użytkownikom lokali raz w roku informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię ciepłą, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym obejmuje:

1) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- 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 i metod rozstrzygania sporów,

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
- 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 zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym;

2) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:

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 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,

- koszt pobranego ciepła w rozbiciu 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,
  - stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
  - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
  - 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 i metod rozstrzygnięcia 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 kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
  - wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego 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 zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym;
- 3) informacje zawarte na indywidualnym druku rozliczeniowym dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania:
- a) dla budynku:
- powierzchnia lub kubatura budynku,
  - ilość pobranego ciepła,
  - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub 1 m<sup>3</sup> kubatury w rozliczanym okresie,
  - koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
  - koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
  - 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 i metod rozstrzygnięcia sporów,
- b) dla lokalu:
- powierzchnia lub kubatura lokalu,
  - koszt ogrzewania lokalu,
  - zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
  - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
  - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
  - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

## § 28.

Zakres możliwych do uzyskania raz w miesiącu informacji o zużyciu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię ciepłą, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w



budynku wielolokalowym, o których mowa w art. 45c ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje:

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

#### **§29.**

1. Do celów informacyjnych w ramach rozliczeń indywidualnych wprowadza się określenia:
  - a) Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, stanowiący 3,5 krotność średniego kosztu zmiennego w nieruchomości (w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej nieruchomości wielolokalowej),
  - b) Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, stanowiący 0,3 krotność średniego kosztu zmiennego w nieruchomości (w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej nieruchomości budynkowej).
2. Obowiązek informacyjny określony w §27 będzie realizowany wraz z doręczeniem rocznych rozliczeń - począwszy od rozliczenia za 2023 r.

### **VII. Postanowienia dodatkowe**

#### **§ 30.**

Koszty rozliczenia tj.: odczytów, wymiany fiolki, plomb, przetwarzania danych w celu rozliczenia energii cieplnej oraz wystawiania rachunków indywidualnych, legalizacji i wymiany indywidualnych lokalowych liczników ciepła pokrywają użytkownicy lokali.

#### **§ 31.**

Zaliczkowe opłaty miesięczne ustalane będą na podstawie kosztów zużycia ciepła w minionym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen dostarczanej energii oraz przewidywanych zmian warunków atmosferycznych. Zaliczkowe opłaty na c.o. mogą być zmieniane po każdym okresie rozliczeniowym.

#### **§ 32.**

Użytkownicy mieszkań, w których dotychczas nie zamontowano zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania, mogą zwrócić się z pisemną prośbą o montaż w/w urządzeń, ponosząc pełne koszty z tym związane.