

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ,
DOKONYWANIA ROZLICZEŃ ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
I PODGRZANIE WODY ORAZ ZASAD USTALANIA ODPLATNOŚCI
Z TEGO TYTUŁU UŻYTKOWNIKOM LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH W BUDYNKACH BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ MIASTA
KONINA.**

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.
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.
3. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. - Prawo o miarach.
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło.
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych.
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE I OKREŚLENIA

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
2. Regulamin określa zasady rozliczeń z użytkownikami wszystkich lokali, określonych poniżej jako lokale opomiarowane lub jako lokale nieopomiarowane.

§ 2

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) **Miasto Konin** – właściciel budynku i lokalu,
 - b) **zarządca** – osoba prawna lub fizyczna zarządzająca budynkiem na podstawie zawartej umowy o zarządzanie z Miastem Konin.
 - c) **lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania,
 - d) **użytkownik lokalu** – osoba posiadająca umowę najmu, podnajmu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
 - e) **co** – centralne ogrzewanie - rozumie się przez to energię cieplną używaną w celach grzewczych,
 - f) **cw** – ciepła woda użytkowa - rozumie się przez to ilość wody zimnej (wodociągowej) podgrzanej do celów użytkowych,
 - g) **współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła** – współczynniki korygujące zużycie ciepła w lokalach uwzględniające straty ciepła w związku z ich usytuowaniem w bryle budynku,
 - h) **węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych w obiekcie,
 - i) **grupowy węzeł cieplny** – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden obiekt,
 - j) **zamówiona moc cieplna** – ustalona przez zarządcę budynku największa moc cieplna, jaka w danej nieruchomości wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tej nieruchomości jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,
 - k) **układ pomiarowo-rozliczeniowy** – dopuszczone do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami urządzenia, służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła do nieruchomości,
 - l) **lokale opomiarowane w zakresie co** – lokale, dla których zainstalowano liczniki ciepła (określane również jako „ciepłomierze” lub lokale wyposażone

w podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostacyjne spełniające wymogi określone przepisami powszechnie obowiązującymi, a w szczególności określone Polskimi Normami lub aprobatami technicznymi.

- m) **lokale nieopomiarowane w zakresie co** – lokale, w których nie zainstalowano na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania oraz zaworów termostacyjnych lub liczników ciepła, a także lokale, w których stwierdzono chociażby jedno niesprawne z tych urządzeń oraz lokale, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania i kontroli prawidłowości działania urządzeń.
 - n) **lokale opomiarowane w zakresie cw** – lokale, do których ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego, spełniającego wymogi określone obowiązującymi przepisami, a w szczególności posiadającego legalizację wymaganą przepisami ustawy Prawo o miarach,
 - o) **lokale nieopomiarowane w zakresie cw** – lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczonej ciepłej wody, a także lokale, w których stwierdzono niesprawność urządzeń oraz lokale, których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań wodomierzy lub kontroli ich prawidłowego działania.
 - p) **powierzchnia ogrzewana** – całkowita powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku,
 - q) **nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym (lub w węzłach cieplnych jeżeli jest ich więcej w budynku) obsługującym tę nieruchomość,
 - r) **Okres rozliczeniowy** - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii ciepłej na potrzeby: co – 12 miesięcy, (styczeń–grudzień);
cw – 6 miesięcy. (styczeń–czerwiec, lipiec–grudzień).
 - s) **Zaliczka** – opłata miesięczna dla lokalu na pokrycie kosztów dostawy ciepła w danym okresie rozliczeniowym. Opłata zaliczkowa podlega rozliczeniu poprzez porównanie jej z kosztami dostawy ciepła. Różnice pomiędzy opłatą zaliczkową a kosztami rozliczane są z użytkownikami poszczególnych lokali.
2. Rozliczenia dostawy energii ciepłej do nieruchomości zużytej do celów ogrzewania lokali oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej dokonuje zarządca budynku lub działająca na jego zlecenie zewnętrzna firma rozliczeniowa.
 3. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego przez dostawcę energii do budynków stanowiących zasób lokalowy Miasta są całkowite koszty poniesione na zakup energii ciepłej dla danego budynku lub grupy budynków w przypadku węzła grupowego.
 4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali.

5. Instalacja na klatkach schodowych, korytarzach, w suszarniach i w pomieszczeniach wspólnego użytku ujmowana jest w bilansie cieplnym budynku.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3

Obsługa, w tym montaż i odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania, liczników energii cieplnej dla lokali oraz wodomierzy lokalowych ciepłej wody dokonywana jest przez zarządcę budynku lub podmioty przez niego upoważnione.

§ 4

W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 20° C (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

§ 5

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - 1.1. zamontowania urządzeń regulacyjno-pomiarowych (przygrzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, liczniki ciepła wodomierze indywidualne w mieszkaniach), oraz w koniecznych przypadkach odpowietrzników miejscowych,
 - 1.2. dokonania odczytów, plombowania podzielników i liczników ciepła,
 - 1.3. konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - 1.4. kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania.
2. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 2.1. natychmiastowego zgłoszenia administracji Zarządcy wszelkich, zauważonych nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb,
 - 2.2. poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń oraz głowic termostatycznych i plomb.
3. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu, przedstawiciela zarządcy i przedstawiciela Właściciela, zaś wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie stosownym protokołem.
4. O terminie i sposobie przeprowadzenia odczytów urządzeń zainstalowanych w lokalach służących do rozliczeń, ich użytkownicy są powiadamiani ogłoszeniami na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych i w administracji zarządcy co najmniej na 7 dni przed terminem dokonywania odczytów.

5. Najpóźniej 7 dni po pierwszym odczycie ogłoszony będzie drugi termin odczytu dla lokali nie odczytanych w pierwszym terminie, o ile użytkownicy tych lokali nie uzgodnią wcześniejszego terminu odczytu.
6. W przypadku przewidywanej nieobecności w czasie dokonywania odczytów urządzeń służących do rozliczeń, na pisemny wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość dokonania komisyjnego odczytu wskazań urządzeń służących do rozliczeń przez komisję w składzie przedstawiciela zarządcy i właściciela budynku z udziałem użytkownika w innym uzgodnionym terminie.

IV. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CO I CW DO BUDYNKU.

§ 6

1. Za całkowite koszty dostawy ciepła w nieruchomości uważa się koszty zakupu energii cieplnej rozliczane z jego dostawcą na podstawie zawartej umowy.
2. Zarządca prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy ciepła przeprowadza się, przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych w okresie rozliczeniowym, oddzielnie na związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie na związane z podgrzewaniem wody.
4. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby co określa się na podstawie wskazania licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym.
5. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby cw określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego (ciepłomierza) a wskazaniem licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania.
6. W przypadku braku urządzenia pomiarowego uniemożliwiającego prawidłowe określenie wysokości kosztów na potrzeby przygotowania cw, ilość ciepła dostarczonego do tego celu określa się na podstawie średniej ilości ciepła dostarczanego do budynku w okresie niegrzewczym.

V. ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CO I CWU.

§ 7

W przypadku wyposażenia budynku w instalacje pionowe co i cw, koszty dostawy i zużycia ciepła podlegają podziałowi na:

1. Koszty co do których zalicza się:
 - 1) Koszty stałe co, do których zalicza się:
 - a) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c

- b) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c
- 2) Koszty zmienne co, do których zalicza się:
 - a) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania, stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - b) opłatę zmienną za usługi przesyłowe, stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.
- 2. Koszty cw, do których zalicza się:
 - 1) Koszty stałe cw, do których zalicza się:
 - a) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c
 - b) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c
 - 2) Koszty zmienne cw, do których zalicza się:
 - a) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na podgrzanie wody wodociągowej stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - b) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.

§ 8

W przypadku wyposażenia budynku w instalacje poziome co i cw, koszty dostawy i zużycia ciepła podlegają podziałowi na:

- 1. Koszty co do których zalicza się:
 - 1) Koszty stałe co, do których zalicza się:
 - a) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c
 - b) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c
 - c) część kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań stanowiących różnicę między pełnym kosztem zmiennym ogrzewania mieszkań, a kosztem skorygowanym współczynnikami wyrównawczymi zużycia ciepła,
 - 2) Koszty zmienne co, do których zalicza się:
 - a) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania, stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,

- b) opłatę zmienną za usługi przesyłowe, stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.
3. Koszty cw, do których zalicza się:
- 1) Koszty stałe cw, do których zalicza się:
 - a) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c;
 - b) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c .
 - 2) Koszty zmienne cw, do których zalicza się:
 - a) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na podgrzanie wody wodociągowej stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - b) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.

§ 9

Jako urządzenia pomiarowe służące do podziału kosztów zużytego ciepła w lokalach Miasta Konin wykorzystuje się:

- ciepłomierze, wskazujące ilość pobranej energii cieplnej do ogrzania lokalu (pomiar w GJ),
- elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem zdalnym.

§ 10

1. Koszty stałe co i cw ustalone zgodnie z niniejszym regulaminem rozlicza się na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty zmienne co ponoszone na ogrzewanie lokali rozliczane są zgodnie ze wskazaniem ciepłomierzy i podzielników kosztów.
3. W lokalach z zamontowanymi ciepłomierzami, ciepłomierze te traktowane są jako podzielniki ciepła.
4. Jeżeli ustalony na podstawie odczytów zamontowanych w lokalu ciepłomierzy koszt zmienny ogrzewania danego lokalu jest:
 - a) mniejszy w przeliczeniu na 1m² niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w tej nieruchomości;
 - b) większy w przeliczeniu na 1m² niż 2,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 2,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tej nieruchomości;

Ustalona różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania lokali, a kosztem skorygowanym zgodnie z lit a) i b), zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danej nieruchomości.

5. Dla lokali z podzielnikami kosztów ogrzewania koszt zmienny jest dzielony na 2 składniki:
 - a) koszty zmienne 1 (koszty zależne od temperatury) - rozdzielane proporcjonalnie do parametru będącego iloczynem powierzchni zajmowanego lokalu i różnicy średnich temperatur w okresie rozliczeniowym: temperatury lokalu i temperatury zewnętrznej.
 - b) koszty zmienne 2 (koszty zależne od zużycia) rozdzielane proporcjonalnie do jednostek zużycia, wynikających z iloczynu jednostek odczytanych i współczynników oceny oraz wyrównawczego.
6. Jednostkowy minimalny i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła lokalu w danym okresie rozliczeniowym według ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne ustalany jest w następujący sposób:
 - a) jednostkowy maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia jest wyznaczany jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Do analitycznego wyznaczenia tej wartości wykorzystywana jest wydajność grzejników przy projektowej temperaturze lokalu, średnia temperatura i długość sezonu grzewczego oraz krzywa grzewcza regulacji pogodowej w węźle ciepłowniczym;
 - b) jednostkowy minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia ustalany jest w oparciu o obliczeniowe zapotrzebowanie na ciepło lokalu, rzeczywiste zużycie ciepła na c.o. w danym sezonie, średnią temperaturę i długość sezonu grzewczego oraz parametry pracy instalacji grzewczej w węźle przy założeniu średniej temperatury 16°C w lokalu;

W obu operacjach bierze się pod uwagę aktualną taryfę dostawcy ciepła lub rzeczywisty koszt zmienny energii wyprodukowanej we własnych źródłach. Rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny zakupu ciepła lokalu musi znajdować się pomiędzy minimum a maksimum obliczonego kosztu jednostkowego według metody w ppkt a) oraz b). Gdy wyznaczony rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny dla któregoś z lokali w danej nieruchomości nie mieści się w dopuszczalnym zakresie, koszty tych lokali są korygowane do wartości minimalnej lub maksymalnej, tak by ostatecznie koszty każdego z lokali mieściły się w wyznaczonych przedziałach. W celu osiągnięcia kosztów w wysokości zgodnej z wymaganiami Rozporządzenia zmianie ulegać będzie proporcja podziału kosztów zmiennych zależnych od temperatury i wskazań podzielników
7. Koszty zmienne cw rozliczane są na m³ zużytej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi (ciepła woda).

§ 11

1. W celu uwzględnienia wpływu usytuowania lokali rozliczanych na podstawie urządzeń pomiarowych wymienionych w § 9 na wysokość opłat za ogrzewanie

należy stosować współczynniki wyrównawcze wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

2. Współczynniki wyrównawcze ustala się w oparciu o warunki obliczeniowe na podstawie dokumentacji technicznej, z uwzględnieniem stanu technicznego budynku oraz ochrony cieplnej przegród zewnętrznych.
3. Dla budynków, dla których nie określono współczynników wyrównawczych jak w ust. 2, do czasu ich ustalenia, stosuje się współczynniki standardowe ustalone dla danego systemu rozliczeniowego przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Technik Instalacyjnych „INSTAL” w Warszawie.

§ 12

W przypadku braku w budynku urządzeń pomiarowych, o których mowa w § 9 koszty zużytego ciepła w lokalach zarządca rozlicza proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku.

VI. USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY.

§ 13

1. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszone będą przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar powinien zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Zaliczki na poczet ogrzewania będą ustalane każdorazowo po dokonanych rozliczeniach dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie na bazie ostatniego rozliczenia przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania obejmujących prognozę wzrostu ceny ciepła i przewidywanej ilości ciepła dostarczanego do nieruchomości.
3. W przypadku braku w budynku urządzeń pomiarowych, o których mowa w § 9 zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalane są w oparciu o faktyczne koszty ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym i prognozowane zmiany cen.
4. Po każdym kolejnym rozliczeniu wysokość zaliczkowej normy zużycia ciepłej wody będzie podlegała analizie przez Zarządcę i w uzasadnionym przypadku norma ciepłej wody będzie korygowana do poziomu zużycia wynikającego z ostatniego okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen dostawy energii cieplnej, Zarządca może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego, po uzyskaniu opinii właściciela budynku.
6. Dla użytkowników lokali mieszkalnych zasiedlających lokal mieszkalny, wysokość zaliczkowej opłaty z tytułu centralnego ogrzewania, dla pierwszego okresu rozliczeniowego, ustalana będzie na podstawie średnich kosztów ogrzewania

wszystkich lokali w budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wskaźnika zmiany cen.

7. Dla użytkowników lokali użytkowych obejmujących lokal użytkowy po raz pierwszy wysokość opłaty zaliczkowej, dla pierwszego okresu rozliczeniowego ustalana będzie w wysokości kosztów ogrzewania w poprzednim okresie dla lokalu, w przypadku pojedynczego lokalu w budynku z uwzględnieniem wskaźnika zmiany cen.
8. Dla użytkowników lokali mieszkalnych zasiedlających lokal mieszkalny wysokość zaliczkowej opłaty z tytułu podgrzania wody ustalana będzie jako iloczyn 50% normy zużycia zimnej wody wynikającej z obowiązujących przepisów przypadająca na zamieszkałą osobę lub z uwzględnieniem deklaracji użytkowników oraz kosztu przygotowania ciepłej wody w budynku za ostatni okres rozliczeniowy z uwzględnieniem wskaźnika zmiany cen.
9. W następnych okresach rozliczeniowych dla użytkowników, o których mowa w ust. 6 – 7 zaliczka ustalana będzie zgodnie z zasadami określonymi w ust.1-5.
10. Rozliczenie opłat z użytkownikami lokali dokonywane jest przez zarządcę w terminie **2 miesiące od daty odczytów określonych wg zasad w niniejszym Regulaminie.**
11. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu wobec właściciela lokalu nadpłata zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika zostaje wypłacona w terminie do 15 dni od daty złożenia wniosku.
12. W przypadku występowania zaległości w opłatach za używanie lokalu, nadpłata podlega rozliczeniu i umniejszy najwcześniej powstałe zadłużenie które nie podlega windykacji sądowo komorniczej.
13. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest uregulować przy uiszczeniu najbliższej opłaty za lokal. W przypadku gdy niedopłata jest znaczna, na pisemny wniosek użytkownika lokalu za zgodą właściciela lokalu niedopłata może zostać rozłożona na raty.

VII. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH I NIEODCZYTANYCH

§ 14

1. W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia liczników ciepła lub niemożliwości dokonania odczytu ich wskazań w obu ogłoszonych terminach odczytywania tych urządzeń, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 Regulaminu. – zużycie ciepła szacuje się zgodnie z zasadami ujętymi w Art.. 45a, ust. 11a, pkt 2 lit b) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne. Zaliczki z tytułu c.o. ustala się na poziomie dotychczas wnoszonych zaliczek.
2. W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania lub niemożliwości dokonania odczytu ich wskazań w obu

ogłoszonych terminach odczytywania tych urządzeń, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 Regulaminu. – lokale, w których zamontowane są te urządzenia, traktuje się jako lokale nieopomiarowane w zakresie c.o. Wówczas rozliczenie dokonane zostanie w następujący sposób:

- a) koszty stałe zależne od powierzchni;
 - b) koszty zmienne wyliczone będą poprzez ustalenie maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła lokalu w danym okresie rozliczeniowym według ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne; Opłaty te traktowane są jako odszkodowanie
3. W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio umyślnego uszkodzenia lokalowych wodomierzy ciepłej wody, zgodnie z przepisami art. 45 ust. 11a pkt 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, zużycie ciepłej wody ustala się na podstawie podwójnego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego i ma formę odszkodowania.
 4. W celu zabezpieczenia temperatury pomieszczeń nie niższej niż 16°C w lokalach usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne, punkty grzejne w tych lokalach należy wyposażyć w odpowiednie urządzenia regulacyjne – zawory i głowice termostatyczne o nastawie minimalnej temperatury 16°C.

VIII. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY

§ 15

Do obowiązków Zarządcy należy:

- 1) zapewnienie okresowej legalizacji (wymiany), podzielników, ciepłomierzy i wodomierzy,
- 2) prowadzenie ewidencji ciepłomierzy,
- 3) obsługa reklamacyjna podzielników, ciepłomierzy i wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz pomoc w przeprowadzeniu badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
- 4) sporządzanie protokołu montażowego w przypadku każdej wymiany podzielników, ciepłomierza lub wodomierza dla danego lokalu,
- 5) każdorazowe oplombowanie podzielników, ciepłomierzy i wodomierzy w przypadku wykonania robót, które wymagały zerwania plomb,
- 6) zorganizowanie odczytów oraz rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej.
- 7) wykonywanie okresowych analiz kosztów dostawy energii cieplnej oraz jej zużycia do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych budynków i lokali,
- 8) Okresowe, zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu, rozliczanie kosztów energii cieplnej,
- 9) Kontrola prawidłowości funkcjonowania zainstalowanych urządzeń pomiarowych i podzielników w lokalach,

- 10) Przekazywanie użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń budynku i lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 11) Udostępnianie użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu energii cieplnej, na pisemny wniosek użytkownika lokalu,
- 12) Zapoznanie użytkowników lokali z treścią niniejszego regulaminu w ciągu 14 dni od wprowadzenia do stosowania oraz przekazywanie regulaminu nowym użytkownikom lokali.
- 13) W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40GJ w odniesieniu do 1m³ ogrzewanej kubatury lub 0,30GJ w odniesieniu do 1m³ przygotowanej ciepłej wody, zarządca budynku 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.

IX. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

§ 16

Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła określa § 9 Rozporządzenia 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.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

1. Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do zarządcy budynku w terminie 14 dni licząc od daty otrzymania rozliczenia. Zarządca bądź firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie do 14 dni od daty złożenia reklamacji. Reklamacje złożone po ww. terminie nie podlegają rozpatrzeniu.
2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym w § 14 ust. 15 w otrzymanym rozliczeniu.
3. Ewentualne korekty reklamowanych rozliczeń, dokonywane będą w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w wyposażeniu instalacji – na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przy grzejnikowych,

a więc także ewentualna likwidacja grzejnika – jest możliwa dopiero po wcześniejszym złożonym wniosku do Zarządcy i uzyskaniu zgody właściciela budynku.

5. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe co.
6. W przypadku jakiegokolwiek dokonanej przez użytkownika lokalu samowolnej przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych, w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji grawitacyjnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji CO zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny, pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian i zgłosić wykonanie prac Zarządcy.
7. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej i ustalania odpłatności od dnia 1 stycznia 2023 r.
8. W przypadku zaistnienia sytuacji, gdy 20% lub więcej układów pomiarowo-rozliczeniowych zamontowanych w lokalach w danym budynku jest niesprawna, co stwierdzone zostanie protokolarnie przez Zarządcę, dokonuje się rozliczenia zastępczego, proporcjonalnie do powierzchni, zgodnie z zapisami § 12 niniejszego Regulaminu.
9. Zapisy niniejszego regulaminu nie mają zastosowania dla lokali stanowiących własność Miasta Konina, a usytuowanych w budynkach nie będących własnością Miasta Konina. Dla lokali tych zastosowanie mają odrębne regulaminy.
10. Tracą moc od 1 stycznia 2023 r. dotychczas obowiązujące regulaminy częściowe opracowane dla potrzeb rozliczania energii cieplnej oraz ustalania odpłatności z tego tytułu.

Załączniki do Regulaminu:

- Współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła.