

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**  
**w zasobie mieszkaniowym miasta Kutno będącego w zarządzie ZNM**  
**na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów**

§ 1

1. Wyposażenie budynków w przyrządy służące do rozliczania kosztów ciepła określają przepisy rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140).
2. Podstawowym dokumentem regulującym obrót energią cieplną jest ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z dnia 4 czerwca 1997 r. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami)
3. Możliwość rozliczenia kosztów ogrzewania c.o. z indywidualnymi odbiorcami w lokalach wynika z art. 45a znowelizowanego prawa energetycznego.
4. Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania spełniają wymagania Polskiej Normy „PN EN 834.2013-12. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną”.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Użytkownik lokalu – posiadacz prawa do lokalu w zasobie mieszkaniowym miasta Kutno będącego w zarządzie ZNM.
2. Zarządca – Zarząd Nieruchomości Miejskich w Kutnie.
3. Nieruchomość - budynek lub grupa budynków podłączona do jednego licznika ciepła w węźle cieplnym
4. Okres rozliczeniowy - okres 12 miesięczny określony datami pomiędzy jednym a drugim rozliczeniem
5. Powierzchnia - powierzchnia ogrzewana w lokalach mieszkalnych i usługowych określona w dokumentach sprzedaży lokalu lub umowach najmu
6. Lokal opomiarowany - lokal wyposażony w urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania tj. podzielniki kosztów z grzejnikami wyposażonymi w zawory termostacyjne. W skład lokalu opomiarowanego wchodzi również łazienka i WC, które nie są wyposażone w podzielnik kosztów.
7. Dostawca ciepła - przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się wytwarzaniem ciepła we własnych źródłach oraz jego przesyłaniem i dystrybucją z którym Zarządca ma zawartą umowę na dostawę ciepła

§ 3

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje jeden raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego obejmującego 12 miesięcy.

2. Przyjmuje się następujący okres rozliczeniowy:
  - Od 01.01.2016 do 31.12.2016 dla pierwszego rozliczenia
  - Od 01.01. do 31.12. danego roku dla następnych rozliczeń
3. Rozliczenie kosztów następuje na podstawie danych dostarczonych przez Zarządcę:
  - zestawienie kosztów z faktur dostawcy ciepła
  - lista użytkowników mieszkań wraz z sumą zaliczek na c.o. wniesionych w okresie rozliczeniowym
  - danych zgromadzonych przez firmę rozliczeniową:
    - odczyty podzielników kosztów
    - ewidencja współczynników grzejnikowych i mieszkaniowych
4. Firma rozliczeniowa dokona końcowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w terminie do 6 tygodni od chwili otrzymania kompletu danych od Zarządcy.
5. Zarządca zobowiązuje się do rozliczenia użytkowników zgodnie z regulaminem.

#### § 4

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet opłat niezależnych od wynajmującego miesięczne zaliczki w wysokości odpowiadającej kosztom średniorocznym, ustalonym przez Zarządcę na podstawie analizy /rozliczenia/ kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonym o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
  - a. zmian cen określonych w cennikach ustalanych przez dostawców mediów,
  - b. jeżeli w wyniku rozliczenia poprzedniego okresu rozliczeniowego wystąpią istotne różnice pomiędzy wnoszonymi przez najemców zaliczkami, a kosztami rzeczywiście poniesionymi, które to różnice powodują powstawanie po stronie najemców dużych niedopłat lub nadpłat.
3. Obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet opłat niezależnych od wynajmującego powstaje z dniem zawarcia umowy najmu /dzierżawy/ i protokolarnego przekazania lokalu do użytkowania, jak również w przypadku bezumownego korzystania z lokalu
4. Obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet opłat niezależnych od wynajmującego ustaje z dniem protokolarnego przejęcia lokalu przez Zarządcę.

#### § 5

1. Nadpłata, która powstaje w wyniku rozliczenia opłat niezależnych, w przypadku lokalu wykupionego podlega zwrotowi przelewem na konto wskazane przez byłego najemcę.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników lokali posiadających zadłużenie w opłatach czynszowych zalicza się na poczet zadłużenia użytkownika w stosunku do Zarządcy. W przypadku braku zaległości, nadpłaty powstałe z rozliczenia zostaną zaliczone na poczet przyszłych okresów płatniczych.
3. Niedopłatę kosztów, użytkownik uiszcza zgodnie z terminem zapłaty określonym w

dostarczonym rozliczeniu kosztów. Po tym terminie za nie uiszczoną kwotę niedopłaty zostaną naliczane ustawowe odsetki.

4. W indywidualnych przypadkach Zarządca może wyznaczyć inny termin zapłaty lub dokonać rozłożenia na raty.
5. Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów niezależnych od wynajmującego należy wnosić w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku braku reklamacji w powyższym terminie przyjmuje się, że najemca /użytkownik/ nie wnosi zastrzeżeń do rozliczenia.
6. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonego niedoboru w wyznaczonym terminie.

## § 6

W przypadku zmiany użytkownika lokalu polegającej między innymi na zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego użytkownika i nowym zasiedleniu przez innego użytkownika, zamianie lub przeniesieniu prawa własności lokalu, Zarządca dokonuje odczytu pośredniego w lokalu, jeżeli lokal wyposażony jest w podzielniki kosztów. W przypadku, gdy lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów, rozliczenie następować będzie w oparciu o wartości średnie wyliczone dla całego okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu, po zakończeniu pełnego okresu rozrachunkowego.

## § 7

1. Do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej nieruchomości przyjmuje się następujące opłaty:

### **A. koszty stałe, które obejmują:**

- koszty z tytułu mocy zamówionej - wyrażone w złotych za MW
- opłatę stałą za usługi przesyłowe - wyrażoną w złotych za MW
- opłatę abonamentową - wyrażoną w złotych za przyłącze
- koszty nośnika ciepła z tytułu uzupełniania instalacji wewnętrznej w nośnik ciepła – wyrażone w złotych za każdy 1 m<sup>3</sup>

### **B. koszty zmienne, które obejmują:**

- koszty pobranego ciepła określane na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym – wyrażone w złotych za GJ
- opłatę za usługi przesyłowe określane na podstawie wskazań licznika energii cieplnej zainstalowanego w węźle cieplnym – wyrażoną w złotych za GJ

2. Przyjmuje się następujący podział kosztów:

- koszty stałe są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali
- koszty zmienne dzielone są według proporcji:
  - 50% według powierzchni
  - 50% według ilości jednostek rozliczeniowych

3. W stosunku do do budynków, do których dostarczana jest energia cieplna zarówno na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania zimnej wody użytkowej i dostawca energii nie określił jaka część kosztów dotyczy centralnego ogrzewania, a jaka podgrzania zimnej wody użytkowej, ogólny koszt energii cieplnej dostarczonej do budynku /nieruchomości/ dzieli się w proporcji takiej, że:
- 70 % stanowi koszt centralnego ogrzewania
  - 30 % stanowi koszt podgrzania wody

## § 8

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępniania lokalu i zapewnienia swobodnego dostępu do elektronicznych podzielników kosztów celem ich kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany w okresie gwarancyjnym.
2. Odczyty podzielników kosztów następują po zakończeniu okresu obrachunkowego.
3. Odczyty podzielników kosztów dokonywane są przez pracowników firmy rozliczającej posiadających identyfikator firmy.
4. Za zgodą Zarządcy wykonywane są odczyty podzielników w trakcie trwania okresu rozliczeniowego związane ze zmianą najemcy lokalu.
5. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Zarządcę.
6. Montaż podzielników w lokalach nieopomiarowanych może nastąpić w okresie dokonywania odczytów elektronicznych podzielników kosztów w mieszkaniach opomiarowanych.
7. Dopuszcza się montaż podzielników elektronicznych wyłącznie na grzejnikach wyposażonych w zawory termostatyczne.
8. W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy lokatora, lub jego demontażu, koszty montażu podzielników kosztów lub ich wymiany obciążają użytkownika lokalu.

## § 9

- 1.** Mieszkania, w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów lub nie został w nich dokonany z winy lokatora odczyt podzielników zostaną rozliczone w sposób następujący:
  - obciążenie kosztami stałymi nastąpi według zasad przyjętych dla mieszkań opomiarowanych rozliczanych wg podzielników kosztów
  - obciążenie za koszty zużycia energii rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów nastąpi według największego zużycia jednostek rozliczeniowych przypadających na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali opomiarowanych i rozliczanych z podzielników kosztów w tej samej nieruchomości
2. W przypadku braku opomiarowania pojedynczego grzejnika w mieszkaniu, lub uszkodzenia

podzielnika z przyczyn niezawinionych przez lokatora do rozliczenia zostają przyjęte parametry faktycznie zamontowanego grzejnika i średni odczyt nieruchomości.

3. W przypadku braku możliwości odczytu podzielników kosztów lub jego uszkodzenia z przyczyn zawinionych przez lokatora, braku zaworu termostaticznego, zerwania plomby, rozliczenie nastąpi po przyjęciu najwyższego odczytu w nieruchomości i faktycznych parametrów grzejnika na identycznym grzejniku w analogicznym pomieszczeniu w nieruchomości.
4. W przypadku zmiany grzejnika (wykonanej tylko za zgodą Zarządcy) należy niezwłocznie skontaktować się z firmą rozliczeniową w celu przemontowania podzielnika na nowy grzejnik.
5. Wszelkie koszty związane z obsługą systemu pomiarowo-rozliczeniowego obciążają użytkowników mieszkań proporcjonalnie od ilości zamontowanych podzielników kosztów.
6. W przypadku prac dodatkowych (odczyt w indywidualnym terminie, wykonanie międzyodczytu przy zmianie najemcy, przemontowanie podzielnika) koszty ich wykonania obciążają bezpośrednio użytkownika mieszkania na zlecenie którego usługę wykonano.

## § 10

1. Ilość jednostek rozliczeniowych, na podstawie których następuje podział kosztów zmiennych na poszczególne mieszkania powstaje w wyniku pomnożenia odczytu przez współczynnik grzejnikowy oraz lokalowy.
2. Współczynnik grzejnikowy uzależniony jest od mocy grzejnika (kq) oraz rodzaju (kc) i jest żeberkowych współczynnik zależy od ilości żeber i wymiaru jednego żeberka. Dla grzejników panelowych od wymiarów grzejnika (wysokość, szerokość i głębokość), ilości płyt konwekcyjnych oraz producenta grzejnika.
3. Współczynniki lokalowe są wyliczane przez firmę rozliczeniową dla lokali mieszkalnych, na podstawie strat ciepła każdego lokalu, z uwzględnieniem takich elementów, jak:
  - położenie mieszkania względem stron świata
  - powierzchnie ścian zewnętrznych
  - powierzchnie okien
  - piętro (dla parteru straty ciepła od strony piwnicy, dla ostatniej kondygnacji od stropodachu)
  - straty ciepła od klatki schodowej, itp.
4. Mieszkanie o najmniejszych stratach ciepła na m<sup>2</sup> powierzchni w danej nieruchomości ma współczynnik - 1,000, natomiast każde inne mieszkanie o stratach większych ma współczynnik niższy.
5. Współczynnik lokalowy dla lokali usługowych wynosi - 1,00.
6. W przypadku zmian termomodernizacyjnych budynku lub wykonania adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne Zarządca powiadamia firmę rozliczeniową w celu ponownego przeliczenia współczynników lokalowych.

§ 11

1. Rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów dokonuje wyspecjalizowana firma rozliczeniowa, która posiada aktualną umowę z Zarządcą.

.....

Regulamin został wprowadzony do stosowania Zarządzeniem Nr 16/2016 z dnia 15 grudnia 2016 roku Dyrektora ZNM.