

**Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
Nr 211/2022 z dnia 23 grudnia 2022 r.**

Regulamin rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej

PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi.
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. z 2022 r., poz. 1549 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi.
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. z 2022 r., poz. 88 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1846 z późn. zm.).

DEFINICJE

§ 1

Przez pojęcia użyte w niniejszym Regulaminie należy rozumieć:

1. **Wynajmujący** – Miasto Bielsko-Biała Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
2. **Użytkownik lokalu:**
 - a. lokator w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.),
 - b. najemca lokalu użytkowego, który zawarł z Wynajmującym umowę najmu lokalu użytkowego,
 - c. osoba dysponującą lokalem stanowiącym własność Miasta Bielsko-Biała na podstawie umowy o remont lokalu, adaptację innych pomieszczeń lub części budynku na cele lokalowe, bądź zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
 - d. dzierżawca terenu, jeżeli do przedmiotu dzierżawy dostarczane są media rozliczane przez Wynajmującego,
 - e. Miasto Bielsko-Biała Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - w przypadku lokali niewynajętych (pustostanów),
 - f. strona porozumienia na podstawie, którego Wynajmujący umożliwia korzystanie z mediów właścicielom lub najemcom lokali, dzierżawcom terenów lub użytkownikom obiektów niebędących własnością Miasta Bielsko-Biała i niepozostających w zarządzie Wynajmującego.
3. **Zarządca** - zarząd wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.), podmiot

gospodarczy w rozumieniu ustawy Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1846 z późn. zm.), osoba fizyczna, która na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej dokonuje czynności związanych z rozliczaniem kosztów mediów oraz osoba fizyczna lub prawna, której właściciele lokali powierzyli zarząd nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.).

4. **Lokal** - pomieszczenie lub zespół pomieszczeń zajmowanych przez użytkownika lokalu bez względu na sposób wykorzystania.
5. **Lokal opomiarowany** - lokal, w którym opomiarowane są wszystkie punkty poboru danego medium.
6. **Lokal nieopomiarowany** - lokal, w którym nieopomiarowany jest chociaż jeden punkt poboru danego medium.
7. **Opomiarowany punkt poboru medium** - urządzenie umożliwiające korzystanie z danego medium (pobranie danego medium), wyposażone w sprawne i dopuszczone do użytkowania urządzenie pomiarowe, posiadające ważną cechę legalizacyjną, umożliwiające pomiar zużycia danego medium w tym punkcie (wyłącznie lub wspólne z innymi punktami poboru danego medium w obrębie tego samego lokalu).
8. **Powierzchnia grzewcza lokalu** - aktualna powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z ewidencją prowadzoną przez Wynajmującego, pomniejszona o powierzchnię nieogrzewaną, tj. powierzchnię pomieszczeń pozbawionych jakichkolwiek źródeł ciepła, które nie są położone w obrębie ogrzewanego lokalu i nie są ogrzewane pośrednio. Powierzchnia grzewcza lokalu stosowana jest przy rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania dla budynków, w przypadku których wysokości pomieszczeń ogrzewanych, nie uwzględniając piwnic i poddaszy, nie różnią się od siebie o więcej niż 25%.
9. **Kubatura grzewcza lokalu** – suma iloczynów powierzchni grzewczych pomieszczeń w danym lokalu i wysokości tych pomieszczeń. Kubatura grzewcza lokalu stosowana jest przy rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania dla budynków, w przypadku których wysokości pomieszczeń ogrzewanych, nie uwzględniając piwnic i poddaszy, różnią się od siebie o więcej niż 25%.
10. **Urządzenie pomiarowe** - wodomierz zimnej lub ciepłej wody, licznik ciepła, podzielnik kosztów ogrzewania, licznik zużycia gazu wraz z wyposażeniem umożliwiającym odczyt tych urządzeń.
11. **Kategoria wodna** – parametr określający standard wyposażenia lokalu w urządzenia higieniczno – sanitarne. Przyjmuje się, że wartość kategorii wodnej dla lokali:
 - a. wyposażonych w łazienkę wynosi 1,0,
 - b. niewyposażonych w łazienkę wynosi 0,5.
12. **Debet zimnej wody** - różnica pomiędzy zużyciem zarejestrowanym przez wodomierz główny, a zużyciem wody w lokalach wskazanym przez liczniki opomiarowujące poszczególne lokale w danym okresie rozliczeniowym.
13. **Półroczny okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 30 czerwca lub od 1 lipca do 31 grudnia danego roku.
14. **Roczny okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku lub od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego.
15. **Koszty zakupu energii cieplnej** – koszty ponoszone na rzecz dostawcy:
 - a. ciepła z sieci miejskiej - szczególności opłaty za moc zamówioną, ciepło, opłaty stałe i zmienne za usługi przesyłowe,

- b. paliwa gazowego do lokalnych kotłowni - w szczególności opłaty za paliwo gazowe, opłaty abonamentowe, opłaty dystrybucyjne zmienne i stałe.
- 16. **Współczynnik korygujący** – współczynnik zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wyliczony na podstawie dokumentacji technicznej budynku lub określony w wyniku obliczeń dokonanych na zlecenie Wynajmującego przez zewnętrzny podmiot. Wartość współczynnika wynosi 1,0 dla:
 - a. lokali wykorzystywanych na cele inne niż mieszkaniowe (lokale użytkowe),
 - b. lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe, dla których nie określono współczynników korygujących.
- 17. **Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła** – wartość zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokalu konieczna do utrzymania w lokalu temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 18. **Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła** – maksymalna wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

OGÓLNE ZASADY ROZLICZEŃ

§ 2

1. Rozliczaniu przez Wynajmującego na Użytkowników lokali podlegają wszystkie koszty związane z dostawą mediów (wody zimnej, odprowadzenia i wywozu ścieków, energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody i centralnego ogrzewania, gazu) do lokalu, chyba, że Użytkownik lokalu zawarł z dostawcą mediów odrębną umowę na ich dostawę. W szczególności rozliczaniu podlegają koszty:
 - a. naliczone przez dostawców mediów,
 - b. wynikające z eksploatacji własnych źródeł ciepła, sieci przesyłowych i węzłów cieplnych i urządzeń,
 - c. wynikające z eksploatacji innych niż sieciowe ujęć wody oraz eksploatacji osadników i przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d. inne koszty związane z dostawą mediów do lokalu zajmowanego przez Użytkownika lokalu, poniesione przez Wynajmującego na rzecz innych podmiotów, w szczególności podatki, opłaty za korzystanie ze środowiska, itp.
2. Poniesiony przez Wynajmującego na dany budynek lub grupę budynków za dany okres rozliczeniowy koszt dostawy mediów rozlicza się na Użytkowników lokali w całości z wyłączeniem kosztów związanych z:
 - a. robotami remontowymi prowadzonymi na zlecenie Wynajmującego w częściach wspólnych budynku i pustostanach,
 - b. awariami części wspólnych budynku, chyba, że Użytkownicy lokali przyczynili się do powstania tych awarii,
 - c. innych uzasadnionych przypadków, których przyczyna leży po stronie Wynajmującego.

OKRESY ROZLICZENIOWE I TERMINY ROZLICZEŃ

§ 3

1. Okres rozliczeniowy półroczny stosuje się w przypadku rozliczeń dotyczących:
 - a. wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
 - b. ciepła dostarczanego z sieci miejskiej na potrzeby ciepłej wody użytkowej,

2. Okres rozliczeniowy roczny stosuje się:
 - a. w przypadku rozliczeń dotyczących ciepła dostarczanego z sieci miejskiej lub lokalnych kotłowni gazowych na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - b. w budynkach, w których pobór wody odbywa się z innych źródeł niż sieć wodociągowa lub w budynkach niepodłączonych do sieci kanalizacyjnej.
3. W budynkach, które zostały przyłączone do miejskiej sieci grzewczej lub w przypadku których została uruchomiona lokalna kotłownia gazowa, pierwsze rozliczenie po przyłączeniu do sieci miejskiej lub uruchomieniu lokalnej kotłowni dokonane zostanie po upływie pełnego okresu rozliczeniowego i może obejmować okres dłuższy niż 12 miesięcy.
4. Dla lokali usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych stosuje się okresy rozliczeniowe odpowiednio do okresów przyjętych przez daną wspólnotę, nie krótsze jednak niż pół roku. W przypadku gdy wspólnota stosuje roczne rozliczenia niedoborów kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków lub ciepłej wody, istnieje możliwość zastosowania rocznego okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku osób lub podmiotów gospodarczych, które utraciły lub utracą status Użytkowników lokali w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie następuje na ogólnych zasadach w terminie przewidzianym dla całego budynku, tj. z zastosowaniem okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 2 oraz w terminie zgodnym z § 3 ust. 6.
6. Rozliczenie kosztów zużytych mediów powinno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od daty końca okresu rozliczeniowego.
7. Termin rozliczenia kosztów zużytych mediów może ulec wydłużeniu w uzasadnionych przypadkach, w tym w szczególności:
 - a. w przypadku opóźnienia w dostarczeniu rozliczenia kosztów ze strony wspólnoty mieszkaniowej Wynajmującemu,
 - b. w przypadku stwierdzenia błędów lub powstania wątpliwości odnośnie prawidłowości rozliczenia kosztów dostarczonego przez wspólnotę mieszkaniową Wynajmującemu i konieczności jego wyjaśnienia,
 - c. w przypadku odnotowania niemożliwych do wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy zużyciem stwierdzonym przez dostawców mediów, a zużyciem zarejestrowanym przez indywidualne urządzenia pomiarowe - w celu przeprowadzenia kontroli, niezbędnych badań i ekspertyz oraz postępowania reklamacyjnego u dostawców mediów - o okres niezbędny do przeprowadzenia tych czynności,
 - d. w przypadku stwierdzenia awarii instalacji dostarczającej media – o okres niezbędny do jej usunięcia, ustalenia jej przyczyn, oszacowania kosztów i obciążenia ewentualnych sprawców,
 - e. w przypadku złożenia reklamacji przez Użytkownika lokalu – o okres niezbędny do jej rozpatrzenia.
2. Okresy rozliczeniowe i terminy rozliczeń mogą ulec zmianie również w innych uzasadnionych przypadkach.

ZALICZKI NA POCZET KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

§ 4

1. Na poczet kosztów związanych z dostawą mediów Użytkownicy lokali wnoszą opłaty w formie miesięcznych zaliczek, płatnych obok czynszu najmu, w terminie zapłaty

- przewidzianym dla tej należności lub w terminach zapłaty przewidzianych w fakturach wystawionych przez Wynajmującego.
2. Zaliczki na poczet kosztów związanych z dostawą mediów rozliczane są w zestawieniu z rzeczywistymi kosztami poniesionymi przez Wynajmującego na ten cel po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
 3. Zaliczki na poczet kosztów dostawy mediów ustalane są przez Wynajmującego w sposób pozwalający na pokrycie przewidywanych kosztów dostawy mediów w danym okresie rozliczeniowym.
 4. W przypadku lokali nieopomiarowanych ustala się normę w wysokości:
 - a. 6 m³ zużycia zimnej wody na osobę miesięcznie - dla lokali wyposażonych w łazienkę (kategoria wodna 1,0),
 - b. 3 m³ zużycia zimnej wody na osobę miesięcznie - dla lokali niewyposażonych w łazienkę (kategoria wodna 0,5),
 - c. 2 m³ zużycia ciepłej wody na osobę miesięcznie.
 5. Zmiana wysokości zaliczki na poczet kosztów dostawy mediów możliwa jest w następujących przypadkach:
 - a. w przypadku zmian cen w taryfach stosowanych przez dostawców wobec Wynajmującego w odniesieniu do danego budynku lub zmian przepisów powodujących bezpośrednio zmiany wysokości opłat ponoszonych przez Wynajmującego w związku z eksploatacją danego budynku,
 - b. z inicjatywy Wynajmującego na skutek przeprowadzonych przez niego analiz, których wyniki wskazują na potrzebę dokonania zmian w celu dopasowania wartości zaliczek do przewidywanego poziomu kosztów na koniec okresu rozliczeniowego,
 - c. z inicjatywy Użytkownika lokalu na jego wniosek, jeżeli w ocenie Wynajmującego w wyniku tej zmiany nastąpi lepsze dopasowanie wartości zaliczek do przewidywanego poziomu kosztów na koniec okresu rozliczeniowego.
 6. Jeżeli Użytkownik lokalu wnioskuje o ustalenie zaliczki niższej niż zaproponowana przez Wynajmującego zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia, iż w przypadku powstania niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów uiszczy ją w całości we wskazanym terminie płatności, nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności. Wzór oświadczenia stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
 7. O zmianie wysokości zaliczki informuje się Użytkownika lokalu pisemnie lub pocztą elektroniczną, w przypadku gdy Użytkownik lokalu wyraził zgodę na przysyłanie mu korespondencji w formie elektronicznej.
 8. W wyniku dokonanego rozliczenia może wystąpić nadpłata lub niedopłata. W przypadku wystąpienia okresowej nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów Wynajmujący nie wypłaca odsetek Użytkownikowi lokalu.
 9. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia kosztów mediów może być zaliczona na poczet ogólnej zaległości Użytkownika lokalu wobec Wynajmującego.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 5

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są:

- a. udostępnić lokale Wynajmującemu celem przeprowadzenia przeglądów, odczytów, montażu, legalizacji i plombowania urządzeń pomiarowych oraz przeglądów instalacji,
 - b. do dbałości o instalacje i urządzenia pomiarowe. W szczególności dotyczy to urządzeń, które stanowią własność Wynajmującego lub wspólnoty mieszkaniowej,
 - c. do niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o awarii lub nieprawidłowym działaniu urządzeń pomiarowych,
 - d. zapewnić swobodny dostęp do urządzeń pomiarowych pracownikom Wynajmującego oraz działającym na zlecenie Wynajmującego przedstawicielom podmiotów zewnętrznych,
 - e. do wymiany lub legalizacji wodomierzy w terminach przewidzianych przez przepisy prawa we własnym zakresie i na własny koszt, jeżeli urządzenia te nie stanowią własności Wynajmującego lub wspólnoty mieszkaniowej. W pozostałym zakresie wymianę lub legalizację przeprowadza Wynajmujący lub wspólnota mieszkaniowa,
 - f. do niezwłocznego (najpóźniej 7 dni) zawiadomienia Wynajmującego o zmianie liczby osób w lokalu, a Użytkownicy lokali użytkowych o zmianie rodzaju prowadzonej działalności. Informacje te Użytkownicy lokali przekazują Wynajmującemu na aktualnie obowiązujących drukach oświadczeń, które dostępne są w siedzibie Wynajmującego oraz na jego stronie internetowej. Zmiany w liczbie mieszkańców wynikające z okresowego opuszczenia lokalu w celach wypoczynkowych, leczniczych, szkoleniowych, zawodowych lub innych, powodujące okresowe niezamieszkiwanie lub przebywanie w lokalu w okresie krótszym niż miesiąc lub powodujące niezamieszkanie lub przebywanie w lokalu w okresie części każdego tygodnia lub miesiąca nie powodują zmiany wpisu w ewidencji i nie mają wpływu na rozliczenie kosztów w tym okresie,
 - g. **bez wezwania** dostarczyć Wynajmującemu odczyty urządzeń pomiarowych w następujących terminach:
 - **do 10 stycznia** każdego roku według stanu na dzień 31 grudnia poprzedniego roku,
 - **do 10 lipca** każdego roku według stanu na dzień 30 czerwca danego roku, chyba, że urządzenia pomiarowe wyposażone są w sprawne moduły umożliwiające odczyt zdalny,
 - h. zgłosić Wynajmującemu lub Zarządcy licznik do zaplombowania niezwłocznie po każdym naruszeniu plomby, po wymianie wodomierza na nowy lub po jego legalizacji. W przypadku wymiany wodomierza na nowy należy przedstawić pracownikowi, który dokonuje plombowania, stary licznik celem uzupełnienia protokołu plombowań. W przypadku nie przedstawienia zdemontowanego urządzenia lub dokumentów z punktu dokonującego legalizacji, przyjmuje się, że zaistniała sytuacja równoważna opisanej w § 5 ust. 6,
 - i. do weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytów urządzeń pomiarowych oraz natychmiastowego informowania Wynajmującego o ewentualnych rozbieżnościach między rzeczywistymi wskazaniami urządzeń pomiarowych, a tymi uwzględnionymi w otrzymanym rozliczeniu.
2. Zabrania się demontażu i ingerowania w działanie urządzeń pomiarowych, zaworów termostatycznych, grzejników, instalacji centralnego ogrzewania oraz wodno –

kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, a także w przewody odprowadzenia spalin i wentylacji bez uzgodnienia z Wynajmującym.

3. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań urządzeń pomiarowych Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia pracownikom Wynajmującego oraz działającym na zlecenie Wynajmującego upoważnionym przedstawicielom podmiotów zewnętrznych prawa wstępu do lokalu w celu dokonania manualnego odczytu oraz oceny przyczyn problemów ze zdalnym odczytem.
4. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań urządzeń pomiarowych oraz nieobecności Użytkownika lokalu, skutkującej brakiem dostępu do lokalu, przeprowadzający odczyty pracownik Wynajmującego pozostawia Użytkownikowi lokalu pisemne wezwanie do podania odczytu. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dostarczyć odczyt urządzeń pomiarowych Wynajmującemu w terminie wskazanym w wezwaniu w sposób opisany w § 5 ust. 5.
5. Odczyty, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. g oraz § 5 ust. 4 mogą być dostarczone Wynajmującemu w formie pisemnej, w formie elektronicznej na adres odczyty@zgm.eu lub w formie elektronicznej poprzez wypełnienie formularza na stronie internetowej Wynajmującego - www.zgm.eu.
6. W przypadku:
 - a. nieudostępnienia lokalu Wynajmującemu lub Zarządcy dla dokonania montażu, wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych,
 - b. stwierdzenia braku lub uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych,
 - c. stwierdzenia braku lub przejściowego demontażu nakładki radiowej,
 - d. stwierdzenia braku cech legalizacyjnych urządzeń pomiarowych lub upływu ich ważności,
 - e. stwierdzenia ingerencji (m.in. ingerencji mechanicznej i oddziaływania polem magnetycznym) w normalne funkcjonowanie urządzeń pomiarowych,
 - f. stwierdzenia nieprawidłowego funkcjonowania urządzeń pomiarowych,
 - g. samowolnego demontażu urządzeń pomiarowych lub podłączenia się do instalacji dostarczającej media z pominięciem urządzeń pomiarowych,
 - h. nieudostępnienia lokalu Wynajmującemu lub Zarządcy w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych,
 - i. braku możliwości odczytu wskazania urządzenia pomiarowego na skutek jego uszkodzenia,
 - j. uporczywego uchylania się przed udostępnieniem lokalu Wynajmującemu w celu przeprowadzenia kontroli urządzeń pomiarowych, instalacji oraz szczelności urządzeń higieniczno – sanitarnych,lokal, w którym nastąpiło takie zdarzenie, może zostać rozliczony z pominięciem wskazań urządzeń pomiarowych. Wówczas lokal traktuje się jak lokal nieopomiarowany.
7. W przypadku wystąpienia awarii instalacji w lokalu lub nieszczelności urządzeń higieniczno – sanitarnych, Wynajmujący może obciążyć Użytkownika lokalu szacunkowymi kosztami awarii lub kosztami wynikającymi z ww. nieszczelności. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy zużycie w wyniku awarii lub nieszczelności mogło nie zostać zarejestrowane przez urządzenia pomiarowe opomiarowujące dany lokal (np. na skutek przepływu wody poniżej progu rozruchu urządzenia pomiarowego). Nie dotyczy to awarii części wspólnej instalacji, chyba, że wynika ona z winy Użytkownika lokalu.

8. W przypadku braku odczytów na koniec danego okresu rozliczeniowego, z chwilą ustalenia stanu lub podania odczytów urządzeń pomiarowych, ich wskazania uwzględnia się w rozliczeniu kolejnego okresu rozliczeniowego.
9. Wynajmujący może dochodzić od Użytkownika lokalu zwrotu kosztów związanych z:
 - a. wymianą, ponownym montażem lub dodatkowymi czynnościami serwisowymi urządzeń pomiarowych, jeżeli z winy Użytkownika lokalu doszło do sytuacji opisanych w § 5 ust. 6 pkt. c, e, f, g, i,
 - b. przywróceniem stanu pierwotnego, jeżeli w lokalu doszło do nieuprawnionego demontażu urządzenia pomiarowego lub ingerencji opisanej w § 5 ust. 2.

SZCZEGÓLNE REGULACJE DOTYCZĄCE BUDYNKÓW WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

§ 6

1. Jeżeli w związku z niewywiązaniem się przez Użytkownika lokalu z obowiązków opisanych w § 5 ust. 1 pkt. g i h lub zaistnienia okoliczności opisanych w § 5 ust. 6, lub innymi zdarzeniami wynikającymi z działania lub zaniechania Użytkownika lokalu położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej, Wynajmującemu naliczone zostaną przez Zarządcę tej wspólnoty dodatkowe koszty lub opłaty, wówczas zostaną one rozliczone na danego Użytkownika lokalu.
2. W budynkach wspólnot mieszkaniowych Wynajmujący, rozliczając media stosuje postanowienia prawidłowo przyjętego regulaminu wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli sporządzenie rozliczenia wyłącznie w oparciu o regulamin wspólnoty mieszkaniowej jest niemożliwe, Wynajmujący stosuje odpowiednio postanowienia zawarte w niniejszym regulaminie.
3. Dokonując we własnym zakresie wymiany lub legalizacji urządzeń pomiarowych należy uzgodnić z Zarządcą rodzaj tych urządzeń i zastosować się w tym zakresie do wymogów Zarządcy.
4. Użytkownik lokalu położonego w budynku wspólnoty mieszkaniowej zobowiązany jest zgłosić demontaż lub wymianę urządzeń pomiarowych Zarządcy wspólnoty mieszkaniowej, celem przeprowadzenia plombowania. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość zgłoszenia konieczności zaplombowania urządzenia pomiarowego do Wynajmującego.
5. Zabrania się demontażu i ingerowania w działanie urządzeń pomiarowych, zaworów termostatycznych, grzejników, instalacji centralnego ogrzewania oraz wodno – kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, a także w przewody odprowadzenia spalin i wentylacji bez uzgodnienia z Wynajmującym i Zarządcą.
6. W przypadku lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych użytkownicy lokali przekazują odczyty urządzeń pomiarowych Zarządcy w terminach i w trybie przez niego ustalonym.
7. Użytkownicy lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zobowiązani są udostępniać lokale zarówno Wynajmującemu jak i Zarządcy celem przeprowadzenia kontroli, przeglądów, odczytów, montażu, legalizacji i plombowania urządzeń pomiarowych oraz przeglądów instalacji.
8. Kupno lokalu przez Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego nie wstrzymuje rozliczenia mediów przez Wynajmującego za okres, w którym pozostawał on Użytkownikiem lokalu.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAW WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 7

1. W budynkach, w których wszystkie lokale są opomiarowane, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych i stawkę za 1 m³ według obowiązującej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków AQUA S.A. W przypadku wystąpienia debetu zimnej wody, jego wartość rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych z zastosowaniem tych samych stawek taryfowych.
2. W budynkach, w których nie wszystkie lokale są opomiarowane koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się następująco:
 - a. w lokalach opomiarowanych - w oparciu o wskazania wodomierzy indywidualnych i stawkę za 1 m³ według obowiązującej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków AQUA S.A.,
 - b. w lokalach nieopomiarowanych różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych z opomiarowanych lokali rozliczana jest w całości na lokale nieopomiarowane proporcjonalnie do ilości zamieszkujących lokal osób, z uwzględnieniem przypisanej do danego lokalu kategorii wodnej (proporcjonalnie do iloczynu ilości osób i kategorii wodnej) oraz z zastosowaniem aktualnych stawek taryfowych. Jeżeli w budynku istnieje tylko jeden lokal nieopomiarowany całą różnicę rozlicza się na ten lokal.
3. W budynkach, w których żaden z lokali nie jest opomiarowany, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się proporcjonalnie do ilości zamieszkujących lokal osób, z uwzględnieniem przypisanej do danego lokalu kategorii wodnej (proporcjonalnie do iloczynu ilości osób i kategorii wodnej) oraz z zastosowaniem stawki za 1 m³ według obowiązującej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków AQUA S.A.
4. W przypadku zużycia wody zarejestrowanego przez wodomierz zainstalowany w toalecie użytkowanej przez Użytkowników co najmniej dwóch lokali, koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są na Użytkowników lokali proporcjonalnie do ilości osób korzystających z zastosowaniem stawki za 1 m³ według obowiązującej taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków AQUA S.A.
5. W przypadku poboru wody z innych źródeł niż sieć wodociągowa, koszty dostawy wody wylicza się uwzględniając w szczególności:
 - a. opłaty za korzystanie ze środowiska,
 - b. koszty uzdatniania wody,
 - c. opłaty na rzecz innych podmiotów,
 - d. inne koszty związane z eksploatacją ujęć wody.
6. W przypadku niepodłączenia budynku do sieci kanalizacyjnej, koszty wywozu ścieków wylicza się uwzględniając w szczególności:
 - a. opłaty za korzystanie ze środowiska,
 - b. koszty wywozu nieczystości płynnych,
 - c. koszty funkcjonowania przydomowych oczyszczalni ścieków.
7. W rozliczeniach nie uwzględnia się kosztów remontów punktów poboru wody i kosztów remontów przydomowych oczyszczalni ścieków.
8. W przypadku nieprzekazania odczytu wskazań wodomierzy indywidualnych wody zimnej w terminach określonych w § 5 ust. 1 pkt. g, rozliczenia zużycia dokonuje się według zasad stosowanych dla lokali nieopomiarowanych.

9. Zapisy § 7 ust. 8 mają zastosowanie również w przypadku nieprzekazania Wynajmującemu odczytu w związku z sytuacją opisaną w § 5 ust. 4.
9. Przywrócenie rozliczania zużycia wody według wodomierzy indywidualnych może nastąpić na wniosek Użytkownika lokalu złożony w formie pisemnej lub elektronicznej, w którym podaje się pełne dane adresowe, numery i stany wodomierzy na dzień złożenia wniosku. Przywrócenie następuje od dnia złożenia wniosku.

ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 8

1. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są według jednej z poniższych metod:
 - a. w oparciu o wskazania ciepłomierzy z podziałem na koszty stałe, zależne od zajmowanej powierzchni lub kubatury grzewczej i koszty zmienne, zależne od wskazań ciepłomierzy i przypisanego współczynnika korygującego – dla budynków, w których wszystkie lokale wyposażone są w ciepłomierze,
 - b. w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania z podziałem na koszty stałe, zależne od zajmowanej powierzchni lub kubatury grzewczej i koszty zmienne, zależne od wskazań podzielników kosztów ciepła i przypisanego współczynnika korygującego – dla budynków, w których wszystkie lokale wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania,
 - c. w oparciu o powierzchnię grzewczą lokali,
 - d. w oparciu o kubaturę grzewczą lokali.
2. W przypadku metod rozliczeń opartych o wskazania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ciepła dokonuje się podziału kosztów zakupu energii cieplnej na:
 - a. koszty stałe, do których zalicza się: opłaty niezależne od zużycia ciepła w budynku, koszty ogrzania części wspólnych, koszty ciepła emitowanego przez nieopomiarowane fragmenty instalacji grzewczej, koszty pozwalające uwzględnić zjawisko przenikania ciepła przez przegrody budowlane,
 - b. koszty zmienne, czyli całkowite koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania pomniejszone o koszty stałe.
3. Udział kosztów stałych dla budynków, w przypadku których nie ustalono innej wielkości, wynosi 60% całkowitych kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania.
4. Udział kosztów stałych dla poszczególnych budynków może zostać przez Wynajmującego ustalony w innej wysokości i zmieniany w zależności od specyfiki budynku i sposobu jego eksploatacji, dokonywanych modernizacji, remontów i innych zmian w substancji budynku, a także w zależności od wyników analiz kosztów ogrzewania i efektywności energetycznej budynku.
5. Udział kosztów stałych w budynkach rozliczanych w oparciu o wskazania podzielników kosztów ciepła w każdym okresie rozliczeniowym może ulec zmianie, w zależności od wartości minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, o czym mowa w § 8 ust. 7.
6. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej w oparciu o wskazania **ciepłomierzy** polega na:
 - a. podzieleniu kosztów stałych na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury grzewczej lokali,

- b. podzieleniu kosztów zmiennych na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników korygujących,
 - c. określeniu łącznych kosztów dostarczenia energii cieplnej do danego lokalu poprzez zsumowanie kosztów stałych i kosztów zmiennych przypadających na dany lokal.
7. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej w oparciu o wskazania **podzielników** polega na:
- a. wyliczeniu minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła w lokalu wg metody opisanej w § 8 ust. 20 i 21.
 - b. wyliczeniu rzeczywistego kosztu zmiennego zużycia ciepła w lokalu poprzez podzielenie kosztów zmiennych na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ciepła z uwzględnieniem współczynników korygujących,
 - c. określeniu kosztów skorygowanych zużycia, w lokalu poprzez przypisanie:
 - do lokali, dla których rzeczywisty koszt zmienny zużycia ciepła jest mniejszy niż minimalny koszt zmienny zużycia ciepła wartości minimalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła dla tego lokalu,
 - do lokali, dla których rzeczywisty koszt zmienny zużycia ciepła jest większy niż maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła wartości maksymalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła dla tego lokalu,
 - do lokali, dla których rzeczywisty koszt zmienny zużycia ciepła jest większy niż minimalny koszt zmienny zużycia ciepła i mniejszy niż maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła wartości kosztu rzeczywistego dla tego lokalu,
 - d. określeniu różnicy między sumą rzeczywistych kosztów zmiennych, a sumą kosztów skorygowanych zużycia ciepła,
 - e. podzieleniu kosztów stałych, odpowiednio powiększonych lub pomniejszonych o różnicę, o której mowa w § 8 ust. 7 pkt. d, na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury grzewczej lokali,
 - f. określeniu łącznych kosztów dostarczenia energii cieplnej do danego lokalu poprzez zsumowanie kosztów stałych przypadających na dany lokal i kosztów zmiennych obliczonych jako koszty skorygowane zużycia ciepła zgodnie z § 8 ust. 7 pkt. c.
8. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej w oparciu o **powierzchnię grzewczą** polega na podzieleniu całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali.
9. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej w oparciu o **kubaturę grzewczą** polega na podzieleniu całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej na poszczególne lokale proporcjonalnie do kubatury grzewczej lokali.
10. Dla budynków wyposażonych w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ciepła w sytuacji zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się w oparciu o odczyty wskazań urządzeń pomiarowych na dzień zmiany, a w przypadku braku odczytów zużycie za cały okres rozliczeniowy dzielone jest na Użytkowników proporcjonalnie do czasu zajmowania lokalu przez każdego z nich w danym okresie rozliczeniowym.
11. Przy rozliczaniu kosztów stałych lub w przypadku budynków niewyposażonych w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ciepła uwzględnia się czas zajmowania lokalu przez Użytkownika lokalu w danym okresie rozliczeniowym.

12. Koszty zmienne dla danego lokalu koryguje się współczynnikiem korygującym poprzez przemnożenie ilości jednostek umownych wskazanych przez podzielnik lub ilości jednostek energii cieplnej wskazanych przez ciepłomierz przez przypisany do lokalu współczynnik korygujący.
13. Koszty zmienne mogą zostać skorygowane dodatkowymi współczynnikami w zależności od występowania w danym budynku innych czynników mających wpływ na podział zużycia energii cieplnej na cele ogrzewania w poszczególnych lokalach.
14. W przypadku stosowania w budynku metody rozliczeniowej wykorzystującej wskazania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ciepła dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło na podstawie powierzchni lub kubatury grzewczej lokali. Zastosowanie zamiennej metody rozliczania możliwe jest w szczególności gdy:
 - a. Użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do montażu lub legalizacji ciepłomierza,
 - b. Użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów,
 - c. Użytkownik lokalu uniemożliwił dokonanie sprawdzenia urządzeń pomiarowych lub odczytu ich wskazań,
 - d. Użytkownik lokalu uszkodził plombę lub urządzenie pomiarowe,
 - e. Użytkownik lokalu dokonał ingerencji w urządzenie pomiarowe w celu zafałszowania jego wskazań,
 - f. Użytkownik lokalu zdemontował urządzenie pomiarowe bez zgody Wynajmującego,
 - g. Użytkownik lokalu bez zgody Wynajmującego zdemontował grzejnik, na którym zamontowany był podzielników kosztów ciepła,
 - h. w lokalu nastąpiła awaria urządzeń pomiarowych lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczyt ich wskazań nie był możliwy.
15. Rozliczenia kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania dla lokalu, w którym miała miejsce sytuacja opisana w § 8 ust. 14 pkt. a – h dokonuje się zgodnie z następującymi zasadami:
 - a. Koszty stałe w przypadku budynku z ciepłomierzami zostaną wyliczone zgodnie z § 8 ust. 6 pkt. a, a w przypadku budynku z podzielnikami kosztów ciepła zgodnie z § 8 ust. 7 pkt. e niniejszego regulaminu.
 - b. Koszty zmienne zostaną wyliczone jako iloczyn średniej wartości kosztów zmiennych ogrzewania 1 m² powierzchni grzewczej w budynku w bieżącym okresie rozliczeniowym i powierzchni grzewczej tego lokalu lub iloczyn średniej wartości kosztów zmiennych ogrzewania 1 m³ kubatury budynku i kubatury tego lokalu.
16. Zastosowanie zamiennej metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla wszystkich lokali w budynku możliwe jest gdy zdarzenia opisane w § 8 ust. 14 miały miejsce w większej liczbie lokali.
17. Wynajmujący może dochodzić od Użytkownika lokalu, w którym miała miejsce sytuacja opisana w § 8 ust. 14 pkt. d – g, zwrotu kosztów związanych wymianą, ponownym montażem lub dodatkowymi czynnościami serwisowymi urządzeń pomiarowych.
18. Wykonywanie czynności odczytywania podzielników kosztów ciepła i ciepłomierzy, ich obsługi technicznej i rozliczania na ich podstawie kosztów zakupu energii cieplnej może zostać powierzone firmie zewnętrznej.

19. W przypadku budynków, w których rozliczenia dokonywane są w oparciu o wskazania podzielników kosztów ciepła, dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się minimalny i maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.
20. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni (kubatury) grzewczej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego zgodnie z § 8 ust. 22.
21. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni (kubatury) grzewczej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego zgodnie z § 8 ust. 22.
22. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła, wynikających z podziału kosztów, o którym mowa w § 8 ust. 2, przez powierzchnię (kubaturę) grzewczą wszystkich lokali w budynku.
23. Sposób wyliczenia minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego ciepła w lokalu może ulec zmianie po opracowaniu szczegółowej dokumentacji technicznej w zakresie efektywności energetycznej budynku.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 9

1. Rozliczeniu podlegają:
 - a. koszty dostawy zimnej wody przeznaczonej do podgrzania,
 - b. koszty zakupu energii cieplnej zużytej na cele ciepłej wody.
2. Na koszty zakupu energii cieplnej na cele ciepłej wody składają się:
 - a. koszty stałe - niezależne od zużycia (opłaty za moc i opłaty stałe za usługi przesyłowe),
 - b. koszty zmienne - zależne od zużycia (opłaty za ciepło i opłaty zmienne za usługi przesyłowe).
3. Koszty dostawy zimnej wody przeznaczonej do podgrzania rozlicza się analogicznie do sposobu, w jaki rozliczane są koszty dostawy zimnej wody opisane w § 7.
4. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej na cele ciepłej wody polega na:
 - a. podzieleniu kosztów stałych na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czasu zajmowania lokalu przez Użytkownika lokalu w danym okresie rozliczeniowym,
 - b. podzieleniu kosztów zmiennych na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody,
 - c. określeniu łącznych kosztów zakupu ciepła na cele ciepłej wody przypadających na lokal poprzez zsumowanie kosztów stałych i kosztów zmiennych przypadających na dany lokal.
5. W przypadku nieprzekazania odczytu wskazań wodomierzy wody ciepłej w terminach określonych w § 5 ust. 1 pkt. g albo stwierdzenia wystąpienia zdarzenia opisanego w § 5 ust. 6 pkt. b, d - i, rozliczenie kosztów zakupu ciepła na cele ciepłej wody nastąpi wg średniego zużycia ciepłej wody w budynku w przeliczeniu na 1 osobę w bieżącym okresie rozliczeniowym i liczby osób zamieszkałych w lokalu.

**INFORMACJE DOTYCZĄCE ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALACH WYPOSAŻONYCH W
CIEPŁOMIERZE, PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA ORAZ WODOMIERZE DO POMIARU
CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

§ 10

1. Raz w miesiącu Wynajmujący umożliwia użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:
 - a. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - b. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
 - c. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników korygujących,
 - d. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
2. Informacje o zużyciu ciepła, o których mowa w § 10 ust. 1. będą przekazywane Użytkownikowi lokalu w formie pisemnej lub w formie wiadomości e-mail w terminie 14 dni od daty wpływu wniosku.
3. W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych informacje o zużyciu ciepła, o których mowa w § 10 ust. 1, mogą być przekazywane Użytkownikowi lokalu w innym terminie niż wskazany w § 10 ust. 2. Termin przekazania informacji uzależniony będzie od zapisów wewnętrznego regulaminu rozliczeń danej wspólnoty mieszkaniowej.
4. Raz w roku Wynajmujący dostarcza użytkownikowi lokalu informacje dotyczące rozliczeń kosztów zakupu ciepła zgodnie z poniższym zakresem:
 - a. dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań **ciepłomierzy**:
 - **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 m² powierzchni lokali lub 1 m³ 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 korygujące dla poszczególnych lokali,
 - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ 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,
 - **dla lokalu:**
 - ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
 - ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik korygujący,

- 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;
- b. dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań **podzielników kosztów ogrzewania**:
- **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 m² powierzchni lokali lub 1 m³ 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 korygujące dla poszczególnych lokali,
 - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ 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,
 - **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 korygujące,
 - 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.

INFORMACJE DOTYCZĄCE ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH

§ 11

1. Raz w roku Wynajmujący dostarcza użytkownikowi lokalu informacje dotyczące rozliczeń kosztów zakupu ciepła zgodnie z poniższym zakresem:
 - **dla budynku:**
 - powierzchnia lub kubatura budynku,
 - ilość pobranego ciepła,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu lub 1 m³ kubatury w rozliczanym okresie,
 - koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
 - koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ 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,
 - **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.

REKLAMACJE

§12

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów dostaw mediów należy składać pisemnie w siedzibie Wynajmującego, listownie na adres Wynajmującego lub pocztą elektroniczną na adres poczta@zgm.eu w terminie 30 dni od daty wysłania rozliczenia na aktualny adres korespondencyjny lub aktualny adres poczty elektronicznej, w przypadku gdy Użytkownik lokalu wyraził zgodę na dostarczanie korespondencji w formie elektronicznej.
2. Reklamacje dotyczące montażu i funkcjonowania urządzeń pomiarowych stanowiących własność Wynajmującego należy składać pisemnie w siedzibie Wynajmującego, listownie na adres Wynajmującego lub pocztą elektroniczną na adres poczta@zgm.eu.
3. Reklamacje kierowane do Wynajmującego powinny zawierać pełną nazwę klienta i adres punktu rozliczeniowego, którego dotyczy reklamacja. Bez wskazania tych informacji reklamacje pozostawia się bez rozpatrzenia.
4. Reklamacje rozpatrywane są w terminie 30 dni od daty ich wniesienia, w przypadku lokali położonych w budynkach zarządzanych przez Wynajmującego i 60 dni w przypadku lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych

- przez Zarządców. Termin może ulec przedłużeniu w przypadku konieczności uzyskania informacji lub wyjaśnień od pomiotów zewnętrznych, w przypadku konieczności wykonania badań, ekspertyz lub pomiarów przez podmioty zewnętrzne, w przypadku konieczności wykonania niezbędnych czynności wymagających upływu czasu albo w przypadku dużej złożoności sprawy.
5. W przypadku stwierdzenia zasadności reklamacji Wynajmujący dokonuje stosownej korekty razem z rozliczeniem za kolejny okres rozliczeniowy lub niezależnie od tego rozliczenia.
 6. Wynajmujący nie dokona korekty rozliczenia jeżeli doszło do niewłaściwego oszacowania kosztów zużycia mediów na skutek braku odczytu urządzeń pomiarowych lub opóźnienia w dostarczeniu tego odczytu do Wynajmującego lub Zarządcy z przyczyn zawinionych przez Użytkownika lokalu.
 7. Uwzględnienie wniesionej reklamacji rozliczenia może spowodować zmianę rozliczenia wobec innych Użytkowników lokali.
 8. W przypadku gdy reklamacja dotycząca działania urządzeń pomiarowych lub rozliczenia będzie wymagała do rozpatrzenia udziału podmiotu zewnętrznego i okaże się, że jest ona bezzasadna, Wynajmujący może obciążyć Użytkownika lokalu kosztami związanymi z rozpatrzeniem tej reklamacji poniesionymi na rzecz tego podmiotu zewnętrznego. W szczególności Wynajmujący może obciążyć Użytkownika lokalu kosztami ekspertyzy i wymiany urządzenia pomiarowego oraz kosztami związanymi z przeprowadzeniem dodatkowych odczytów wskazań urządzeń pomiarowych.
 9. Złożenie reklamacji dotyczącej rozliczenia kosztów mediów oraz funkcjonowania urządzeń pomiarowych nie zwalnia Użytkownika lokalu z obowiązku opłacania należności za zużycie mediów.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

1. Jeżeli urządzenia pomiarowe posiada część lokali, lokale są częściowo opomiarowane lub jedno urządzenie pomiarowe obejmuje grupę kilku Użytkowników lokali, zasady zawarte w regulaminie stosuje się odpowiednio.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość ustalenia w danym budynku przez Wynajmującego indywidualnych zasad rozliczania dostawy poszczególnych mediów, przy czym rozliczenie danego okresu rozliczeniowego musi nastąpić tylko w jeden określony sposób, jednakowy dla wszystkich Użytkowników lokali.
3. Użytkownicy lokali dokonujący zamiany lokali mogą określić sposób rozliczenia mediów wypełniając odpowiednio protokół odbioru lokalu w zakresie dostarczanych mediów. Protokół powinien zostać dostarczony Wynajmującemu niezwłocznie po dokonaniu zamiany przez Użytkowników lokali. Jeżeli Użytkownicy lokali dokonujący zamiany nie określą sposobu rozliczenia mediów, koszty dostawy mediów za dany okres rozliczeniowy zostaną rozliczone proporcjonalnie do czasu zajmowania przez nich poszczególnych lokali.
4. W przypadku gdy na skutek przeprowadzonych analiz technicznych i ekonomicznych (o których mowa w § 4 i § 5 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 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)

montaż ciepłomierzy lub podzielników kosztów ciepła jest nieuzasadniony, a Użytkownicy lokali wnioskują o opomiarowanie zużycia ciepła w budynku, montaż odpowiednich urządzeń pomiarowych możliwy jest tylko za zgodą wszystkich Użytkowników lokali w danym budynku i na ich koszt.

5. Odpowiednich zapisów regulaminu nie stosuje się jeżeli w umowie najmu lokalu określono odrębne zasady rozliczeń mediów.

DYREKTOR
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Bielsku-Białej

DYREKTOR
Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Bielsku-Białej

ireneusz Kiecak

Załącznik Nr 1 do Regulaminu rozliczeń kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Bielsku-Białej

.....
(miejscowość, data)

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany/a*
(imię i nazwisko)
użytkujący/a* lokal mieszkalny/użytkowy*
(adres lokalu)
wnioskuję o obniżenie zaliczki na poczet kosztów zużycia zimnej wody / ciepłej wody /
centralnego ogrzewania* do wysokości
(wartość zaliczki)
i równocześnie oświadczam, że w przypadku powstania niedopłaty z tytułu rozliczenia
kosztów uiszczyć ją w całości we wskazanym terminie płatności, nie będę ubiegał/a* się
o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności.

.....
(podpis)

* - niepotrzebne skreślić

