

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA DOSTARCZONEGO NA PRZYGOTOWANIE**  
**CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ORAZ DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ**  
**DO OGRZEWANIA LOKALI MIESZKALNYCH I USŁUGOWYCH**  
**DLA NAJEMCÓW W ZASOBACH**  
**ELBLĄSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.**  
**W ELBLĄGU**  
**OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 31 GRUDNIA 2023 ROKU I W KOLEJNYCH SEZONACH**  
**GRZEWCZYCH**

**ROZDZIAŁ I**  
**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**1. Zakres stosowania regulaminu**

1. Celem niniejszego regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Lokalach znajdujących się w budynkach mieszkalnych oraz użytkowych Elbląskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Elblągu Sp. z o.o. (dalej: ETBS/Wynajmujący/Zarządca).
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich Lokali, zarówno mieszkalnych jak i usługowych, w budynkach Elbląskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Elblągu

**2. Podstawa prawna opracowania regulaminu**

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:  
Działając na podstawie dokumentów :

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385)
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273);
3. Umowy zawarte między Spółką a Dostawcami Paliw i Ciepła do Nieruchomości ETBS.
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn.zm.),
11. Umowa Spółki ETBS.

### 3. Określenie pojęć użytych w regulaminie

- 1). **Wynajmujący** – Elbląskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Elblągu, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem: 0000103406 . 0000113202, REGON: 170334692, NIP 578-16-84-503,
- 2). **Najemca** - osoba korzystająca z Lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności w tym również osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego,
- 3). **Lokal** - lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 611), jak również użytkowy/usługowy,
- 4). **Powierzchnia użytkowa Lokalu** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w Lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom Najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za Powierzchnię użytkową Lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,
- 5). **Ciepłomierz** – każde urządzenie wyliczające i wskazujące ilość energii cieplnej, jaka została pobrana na cele ciepłej wody lub centralnego ogrzewania,
- 6). **c.o.** – centralne ogrzewanie zapewniane energią cieplną,
- 7). **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
- 8). **c.w.u.** - ciepła woda użytkowa,
- 9). **Koszty ciepła** - koszty ponoszone przez Wynajmującego na rzecz dostawców, w szczególności dostawców energii cieplnej, które dotyczą i służą wyłącznie do celów uzyskania, przygotowania i dostarczenia ciepła do Lokali,
- 10). **Koszty stałe** - suma opłat ponoszonych przez Wynajmującego na rzecz dostawców energii cieplnej w zakresie opłat abonamentowych, opłat związanych z przeglądem urządzeń przez Urząd Dozoru Technicznego, innych wymaganych prawem przeglądów oraz innych opłat związanych z utrzymaniem bieżącej eksploatacji instalacji ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania, a także innych kosztów, które nie są zależne od ilości zużytej energii cieplnej,
- 11). **Koszty zmienne** – koszty zużycia i przesyłu energii cieplnej c.o. lub c.w.u.
- 12). **Koszty wspólne** – koszty ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.) oraz koszty ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony i poziomy grzewcze, gałązki, instalacje zewnętrzne pomiędzy budynkami).
- 13). **Okres rozliczeniowy** – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez Najemców lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się (dzień, miesiąc) a kończy (dzień, miesiąc) każdego roku. W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i c.w.u. jest to okres 12 miesięcy.
- 14). **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek, część budynku zasilana w ciepło z odrębnego węzła ciepłowniczego, lub grupa lokali w budynku. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej.
- 15). **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o

innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.

- 16). **Współczynnik korygujący** – to współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termo- modernizacyjnych.
- 17). **Koszty zakupu ciepła** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
- 18). **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania (por. Rozdział IV).
- 19). **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
- 20). **Węzeł cieplny** - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalnej do budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, lub kocioł zasilany np. gazem.).
- 21). **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
- 22). **Koszty rozliczenia** – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić w związku z przeprowadzanymi rozliczeniami, zgodnie z zawartą umową ze Zleceniobiorcą.
- 23). **Odszkodowanie** – należność finansowa, którą Najemca Lokalu ponosi na rzecz współlokatorów którzy rozliczają się na podstawie zainstalowanych urządzeń ( ciepłomierze , wodomierze ) w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.
- 24). **Rozliczanie zamienne** - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń w przypadku zadeklarowania lokatora takiego wyboru zgodnie z art. 45a ust 12 . Stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu.

#### 4. Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła

- 1). Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:
  - a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
  - b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
  - c) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem ciepłomierzy),
  - d) innej armatury.
- 2). W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

## **5. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła**

- 1). Koszty montażu ciepłomierzy, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.
- 2). Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów przygotowania c.w.u., opisane w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w regulaminie.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU CIEPŁOMIERZY**

1. Montaż ciepłomierzy kosztów ogrzewania wykonywany jest przez specjalistyczną firmę ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez pracowników Wynajmującego lub firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Ciepłomierze montuje się na instalacji wejściowej do każdego z lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.
3. Ciepłomierz główny zainstalowany przez Dostawcę ciepła znajduje się w kotłowni lub wymiennikowni danego budynku.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
5. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
6. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
7. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie elektronicznej /papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
8. Najemca lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia szachtu na klatce schodowej dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany ciepłomierza,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności ciepłomierza i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
  - niezwłoczne poinformowanie Zarządcy o awarii;
  - w przypadku chęci wymiany grzejnika uzyskanie pisemnej zgody Zarządcy na jego wymianę.

9. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplej. W przypadku odczytów drogą radiową, pracownik Wynajmującego lub firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z zapisami nin. Regulaminu.
10. W przypadku braku odczytu ciepłomierza, wartość zużycia ciepła zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VIII, niniejszego Regulaminu.
11. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań ciepłomierza Najemca lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania ciepłomierza z uwagi na to, że awaria ciepłomierza skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych Najemców lokali.
12. W przypadku nieobecności głównego najemcy lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania.
13. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek Najemcy lokalu po uzyskaniu zgody Wynajmującego, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody Wynajmującego.
14. W przypadku zmiany Najemcy lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczeniem objęte są:
  - Koszty zmienne na podstawie wartości odczytanych z ciepłomierza lub wodomierza danego lokalu oraz
  - Koszty stałe i koszty wspólne wyliczone na podstawie kosztów stałych i wspólnych z poprzedniego sezonu grzewczego, z uwzględnieniem aktualnych cen za 1 MW i 1 GJ, proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu.
15. W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy Najemca lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy najemca lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego. Ewentualne koszty pośredniego rozliczenia obciążają dotychczasowego Najemcę lokalu. Koszt doliczony będzie do rozliczeń z tytułu najmu lokalu.
16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Wynajmujący może przeprowadzić kontrolne odczyty w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY**

##### **CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)**

1. Montaż wodomierzy c.w.u jest wykonywany przez specjalistyczną firmę., ich odczyt i rozliczanie kosztów wykonywane jest przez pracowników ETBS.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.

3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w okresie rozliczeniowym, który trwa od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Najemca lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu / w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych ( lub w innych miejscach ).
7. Najemca lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.
  - weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu w ciągu 14 dni poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządcy o rozbieżnościach gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.
  - nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody ETBS.
  - poinformowania Zarządcy o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki.
8. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być dokonane również w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
9. W przypadku niemożności dokonania odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VII punkt 2 niniejszego regulaminu VII punkt 2, niniejszego regulaminu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez Najemcę, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje wskazany przez ETBS instalator.
10. W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy Najemca lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy najemca lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego. Ewentualne koszty pośredniego rozliczenia obciążają dotychczasowego Najemcę lokalu. Koszt doliczony będzie do rozliczeń z tytułu najmu lokalu.
11. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

## **ROZDZIAŁ IV.**

### **KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ**

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.**
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
  - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
    - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
    - koszty napraw i remontów wymiennikowni;
    - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na rzecz instalacji grzewczej w budynku ETBS ( przeglądy techniczne, UDT).
  - 2.2 . opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
    - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
    - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
    - koszt zmienny czynnika grzewczego,
    - koszt energii elektrycznej na potrzeby zasilania węzła EPEC,
    - koszt wody na uzupełnienie zładu.

## **ROZDZIAŁ V**

### **PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy lokali w budynku ( np. użytkowe i mieszkalne).
2. Koszty zakupu ciepła dla budynków zasilanych z węzła grupowego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych ciepłomierzy zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
4. W przypadku budynków, w których instalacje ciepłej wody podłączone są do węzła cieplnego zasilającego więcej niż jeden budynek , ilość ciepła na potrzeby przygotowania i utrzymania ciepłej wody określa się jako różnica wskazań głównego ciepłomierza w węźle cieplnym i ciepłomierzy rejestrujących ciepło na cele centralnego ogrzewania w poszczególnych budynkach zasilanych z tego źródła,  
Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody dla c.w.u. następuje poprzez odjęcie od wskazań ciepłomierza głównego wskazań podlicznika ciepła na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.

5. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody wodociągowej.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje pracownik Wynajmującego lub firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje do poszczególnych węzłów w ciepłych wg:
  - 2.1 Składniki opłaty stałej od dostawcy ciepła – dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku (moc zamówiona c.w., przesył c.w., opłata stała c.w.)
  - 2.2 Składniki opłaty zmiennej od dostawcy ciepła - rozliczane są wg pozycji: zużycie ciepła c.w. zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza c.w. w węźle, przesył opłata zmienna c.w.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Ilość ciepła pobranego przez budynek, określana jest na podstawie wskazań liczników ciepła zainstalowanych w pomieszczeniu technicznym budynku.
  - 1.1. W budynkach :
    - Nowodworska 2
    - Nowodworska 11a
    - Nowodworska 11bznajduje się jedynie główny licznik c.o. mierzący pobór ciepła przez budynek, a lokale nie posiadają indywidualnego opomiarowania .
    - 1.1.1. Zgodnie z art 45a prawo energetyczne ustęp 8 punkt 1 lit. a i b do rozliczenia kosztów pobranego ciepła wprowadza się metodę w oparciu o powierzchnię lokali,
  - 1.2. Pozostałe budynki posiadają lokale wyposażone w pomiar pobieranego ciepła przez indywidualne ciepłomierze .
    - 1.2.1. W zakresie kosztów zużycia - zgodnie z art 45a prawo energetyczne ustęp 8 punkt 1 lit. a do rozliczenia kosztów pobranego ciepła wprowadza się metodę w oparciu o wskazania ciepłomierzy mieszkaniowych
    - 1.2.2. W zakresie kosztów wspólnych - zgodnie z art 45a prawo energetyczne ustęp 8 punkt 1 lit. b do rozliczenia kosztów pobranego ciepła wprowadza się metodę w oparciu o powierzchnię lokali,



## 2. Rozliczenie kosztów pobranego ciepła na poszczególne lokale

### 2.1. Dotyczy lokali z budynków opisanych w punkcie 1.1

#### 2.1.1. Koszty pobranego ciepła

$$k_{co,i} = k_{co} * F_i$$

gdzie

$$k_{co} = \frac{K_{co}}{\sum_{i=1}^n F_i}$$

#### Oznaczenie :

- $k_{co,i}$  - koszt ogrzania danego lokalu w tym budynku
- $K_{co}$  - Koszty dostarczonego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania budynku
- $F_i$  - Powierzchnia poszczególnych lokali w tym budynku
- $k_{co}$  - jednostkowy koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni w budynku

### 2.2. Dotyczy lokali z budynków opisanych w punkcie 1.2

#### 2.2.1. Koszty zmienne wynikające z ilości pobranego ciepła przez poszczególne lokale (zarejestrowanego na ciepłomierzach lokalowych )

$$k_{co,z,i} = \frac{K_{co,z} * Q_i}{\sum_{i=1}^n Q_{co,i}}$$

gdzie

$$K_{co,z} = K_{co} * \frac{\sum_{i=1}^n Q_{co,i}}{Q}$$

#### Oznaczenie :

- $k_{co,z,i}$  - koszt zmienny danego lokalu w tym budynku
- $K_{co}$  - Koszty dostarczonego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania budynku
- $K_{co,z}$  - Koszty zmienne na potrzeby centralnego ogrzewania budynku
- $Q$  - ilość ciepła zarejestrowana przez ciepłomierz główny w budynku
- $Q_i$  - ilość ciepła zarejestrowane przez indywidualne ciepłomierze lokalowe

#### 2.2.2. Koszty wspólne – wynikające z ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych , w suszarniach, pralniach) oraz wynikające z straty na przesyle w instalacji wewnętrznej ( piony i poziomy )

Koszty wspólne stanowią różnicę pomiędzy kosztami dostarczonego ciepła do budynku a sumą kosztów poszczególnych lokali

$$k_{co,w,i} = \frac{K_{co} - K_{co,z}}{\sum_{i=1}^n F_i} * F_i$$

Oznaczenie :

- $k_{co,w,i}$  - koszt wspólne przypadające na dany lokal w tym budynku  
 $K_{co}$  - Koszty dostarczonego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania budynku  
 $K_{co,z}$  - Koszty zmienne na potrzeby centralnego ogrzewania budynku  
 $F_i$  - Powierzchnia poszczególnych lokali w tym budynku

3. Zgodnie z art. 45a ust 12 prawo energetyczne ustala się zamienne rozliczanie kosztów zmiennych dla lokali określonych w punkcie 1.2 . Zostanie ono wykonane na podstawie ilości ciepła jakie mogą wyemitować zamontowane w danym lokalu grzejniki w okresie sezonu grzewczego , parametrów pracy instalacji z uwzględnieniem rzeczywistych temperatur zewnętrznych i obliczeniowej temperatury powietrza w lokalu zgodnie rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) z późniejszymi zmianami.

$$k_z = C_{GJ} * E_{co}$$

$$E_{co} = Q_{co} * \frac{3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{obl}}$$

$$S_d = L_d * \Delta t_{obl}$$

$$\Delta t_{obl} = t_{sr,wew,obl} - t_{sr,zew}$$

Oznaczenia :

- $k_z$  – zamienny koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)  
 $C_{GJ}$  – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)  
 $E_{co}$  – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nie opomiarowanymi  
 $Q_{co}$  – moc zainstalowana grzejników (MW) , bez prawidłowego pomiaru  
3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ  
24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby  
 $S_d$  – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni)  
 $L_d$  – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym  
 $\Delta t_{obl}$  – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego  
 $t_{sr,wew}$  – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 ( Dz.u. Nr 75,poz.690 )z późniejszymi zmianami  
 $t_{sr,zew}$  – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)

4. Koszty stałe zgodnie z ust. 8 art. 45a prawa energetycznego - punkt 3 lit a do rozliczenia kosztów stałych dostawy ciepła wprowadza się metodę w oparciu o powierzchnię lokali,( dotyczy wszystkich lokali ) – poprzez proporcjonalny udział w powierzchni budynku

$$k_{co,s,i} = K_{co,s} * \frac{F_i}{\sum_{i=1}^n F_i}$$

Oznaczenia :

- $k_{co,s,i}$  – koszty stałe i-tej jednostki ( lokalu ) , ( PLN )  
 $K_{co,s}$  – koszty stałe budynku, ( PLN )  
 $F_i$  – powierzchnia użytkowa i-tej jednostki użytkowej (lokalu), ( m<sup>2</sup> )

**ROZDZIAŁ VIII**  
**SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA ORAZ KOSZTÓW**  
**PRZYGOTOWANIA C.W.U.**

**ROZLICZANIE ZAMIENNE**

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których Najemca:

- uniemożliwił dokonanie sprawdzenia ciepłomierza i ich odczytu
- uszkodził plombę ciepłomierza

ustala się, że od Najemcy dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- a) Koszty stałe jak w rozdziale VII punkt 4
- b) Koszty wspólne jak w rozdziale VII punkt 2.2.2
- c) Koszty zmienne na podstawie mocy grzejników w danym lokalu wyliczenie zostanie wykonane na podstawie ilości ciepła jakie mogą wyemitować zamontowane w danym lokalu grzejniki w okresie sezonu grzewczego, parametrów pracy instalacji z uwzględnieniem rzeczywistych temperatur zewnętrznych i obliczeniowej temperatury powietrza w lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) z późniejszymi zmianami.

$$k_z = C_{GJ} * E_{co}$$

$$E_{co} = Q_{co} * \frac{3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{obl}}$$

$$S_d = L_d * \Delta t_{obl}$$

$$\Delta t_{obl} = t_{sr,zew,obl} - t_{sr,zew}$$

Oznaczenia :

- $k_z$  – zamienny koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)  
 $C_{GJ}$  – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)  
 $E_{CO}$  – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nie opomiarowanymi  
 $Q_{co}$  – moc zainstalowana grzejników (MW), bez prawidłowego pomiaru  
3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ  
24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby  
 $S_d$  – liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni)  
 $L_d$  – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym  
 $\Delta t_{obl}$  – różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego  
 $t_{sr,zew}$  – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz.u. Nr 75, poz. 690) z późniejszymi zmianami  
 $t_{sr,zew}$  – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)

Najemca ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany/naprawy uszkodzonych ciepłomierzy i instalacji.

2. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których Najemca:

- uniemożliwił dokonanie sprawdzenia wodomierza i ich odczytu

- uszkodził plombę wodomierza

Koszty zostaną wyliczone na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym

## ROZDZIAŁ IX

### KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Wynajmujący jest uprawniony do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Najemca lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
  - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) ciepłomierzy, wodomierzy,
  - c) wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu,
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
  - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody / ciepła.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. Najemca lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o./c.w.u. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy ciepłomierza, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od Najemcy lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi najemca lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Wynajmujący powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez Najemcę lokalu wskazań wodomierza, ciepłomierza, Wynajmujący dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi Najemca. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia najemcy z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.

9. Każda samowolna ingerencja Najemcy lokalu w instalację c.o./c.w.u. bez zgody Wynajmującego, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
  - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
  - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
  - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
  - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - g) umyślne zniszczenie ciepłomierza;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o./c.w.u. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają Najemcę lokalu.

## **ROZDZIAŁ X**

### **ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. oraz C.W.U.**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, Najemca lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych zaliczek dla każdego Najemcy na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są wg poniższych zasad:
  - podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.

## **ROZDZIAŁ XI**

### **ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU**

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy, Wynajmujący dostarcza Najemcy lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

dla lokali opisanych w rozdziale VII punkt 1.1

a) dla budynku:

- powierzchnia lub kubatura budynku,
- ilość pobranego ciepła,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub 1 m<sup>3</sup> kubatury w rozliczanym okresie,
- koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,

b) dla lokalu:

- powierzchnia lub kubatura lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

Dla lokali opisanych w rozdziale VII punkt 1.2

**a) dla budynku:**

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej, - koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,

**b) dla lokalu:**

- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek - w okresie letnim i w okresie zimowym.

## **ROZDZIAŁ XII**

### **INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA**

Raz w miesiącu Wynajmujący umożliwi Najemcy lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: ciepłomierzy oraz wodomierzy c.w.u.):

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe;
3. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

## **ROZDZIAŁ XIII**

### **WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY (ROZCZNY)**

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - 3.1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych lub zalicza się ją na poczet zaległości za lokal.
  - 3.2. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie równocześnie z najbliższą opłatą za użytkowanie lokalu
  - 3.3. W przypadku znacznych niedopłat istnieje możliwość rozłożenia ich na raty, po dodatkowych uzgodnieniach z Wynajmującym.
4. Pobierane wysokości zaliczek na poczet ponoszonych kosztów Lokalu w zakresie Kosztów ciepła mogą ulec zmianie, w szczególności w przypadku zmian ceny nośników energii cieplnej i wody, a także zmian norm zużycia c.o. i c.w.u. w zakresie pobieranych zaliczek, w przypadku stwierdzenia znacznych nadpłat lub niedopłat po dokonaniem rozliczeniu. Zmiany cen tym spowodowane nie stanowią konieczności podpisywania aneksu do umowy najmu. Najemcy zostanie dostarczone do skrzynki pocztowej lub mailowej nowe zawiadomienie o zmianie wysokości opłat.

## **ROZDZIAŁ XIV**

### **REKLAMACJE / SKARGI I WNIOSKI**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Wynajmujący zawiadamia pisemnie Najemcę lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega przypadek nieudostępnienia lokalu dla dokonania odczytów ciepłomierzy lub wodomierzy w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Wynajmującego.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez Najemcę, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

## ROZDZIAŁ XV

### ZAKRES INFORMACJI NIEZBĘDNYCH DO WYKONANIA PRAWIDŁOWEGO ROZLICZENIA KOSZTÓWCENTRALNEGO OGRZEWANIA I KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie :

- wskazań ciepłomierzy,
- listy Najemców lokali,
- informacji o powierzchni budynków oraz lokali,
- informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez Najemców.

Rozliczeń kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje się na podstawie:

- odczytów wodomierzy,
- listy użytkowników lokali,
- informacji o kosztach przygotowania c.w.u. dla poszczególnych budynków/węzłowiecplnych,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez Najemców.

Elbląg, 01.01.2023 r.

Agnieszka Nowińska  
Prezes Zarządu  
ETBS Sp. z o.o.