

Zarządzenie nr 3/2023
Prezesa Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej Podlaskiej
z dnia 6 lutego 2023 r.

w sprawie : wprowadzenia Regulamin rozliczania ciepła w budynkach i lokalach zarządzanych i administrowanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o. w Białej Podlaskiej

Działając na podstawie: §9 ust 1 Regulaminu Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zarządzam:

§ 1.

Wprowadzam regulamin rozliczania ciepła w budynkach i lokalach zarządzanych i administrowanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o. w Białej Podlaskiej w brzmieniu zgodnym z Załącznikiem nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyrektorowi Finansowemu (DF), Kierownikowi Działu Obsługi Mieszkańców i Sprzedaży Nieruchomości (DOM), Kierownikowi Działu Administracji Budynków (DAB).

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązywania od 01.01.2023 r.

§ 4.

Z dniem wejścia w życie niniejszego Zarządzenia traci moc Regulamin rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej i elektrycznej, gazu, dostawy wody, odbioru ścieków i nieczystości stałych w budynkach i lokalach stanowiących zasób nieruchomości Gminy Miejskiej Biała Podlaska przyjęty Zarządzeniem nr 3/2007 Dyrektora Zakładu Gospodarki Lokalowej w Białej Podlaskiej w części dotyczącej rozliczeń kosztów energii cieplnej.


Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o.
w Białej Podlaskiej
Wojciech Cholewicki
Prezes Zarządu

Załącznik nr 1
do Zarządzenia Nr 3/2023
Prezesa Zarządu Zakładu Gospodarki
Lokalowej Spółka z o. o.
w Białej Podlaskiej z dnia
6 lutego 2023 r.

**REGULAMIN
ROZLICZANIA CIEPŁA**
W BUDYNACH I LOKALACH ZARZĄDZANYCH I ADMINISTROWANYCH PRZEZ
ZAKŁAD GOSPODARKI LOKALOWEJ SPÓŁKA Z O. O. W BIAŁEJ PODLASKIEJ



Spis treści:

- I. Podstawy prawne.
- II. Postanowienia ogólne i słownik pojęć.
- III. Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
- IV. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w systemie uproszczonym.
- V. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w systemie zindywidualizowanym.
- VI. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej.
- VII. Ustalanie opłat zaliczkowych na koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz podgrzanie wody użytkowej.
- VIII. Bonifikaty w opłatach za ciepło.
- IX. Rozliczanie wyniku finansowego gospodarki cieplnej.
- X. Sankcje.
- XI. Postanowienia końcowe.

I. PODSTAWY PRAWNE

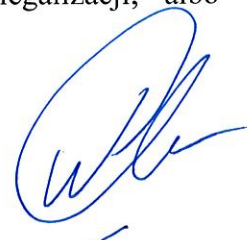
1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172).
3. Ustawa dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273).
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2022 r. poz. 718).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE I SŁOWNIK POJĘĆ

§ 1

1. Podstawowe pojęcia:

- 1) odbiorca ciepła – podmiot, z którym przedsiębiorstwo energetyczne zawarło umowę na dostawę ciepła;
- 2) dostawca ciepła – to przedsiębiorstwo energetyczne, z którym odbiorca zawarł umowę na zakup paliwa gazowego, energii elektrycznej lub ciepła;
- 3) rozliczający – Zakład Gospodarki Lokalowej Spółka z o.o. w Białej Podlaskiej, który rozlicza koszty zakupu dostawy ciepła lub zakupu paliwa dla jego wytworzenia w ramach umowy zawartej pomiędzy dostawcą ciepła a odbiorcą ciepła;
- 4) części wspólne – grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 5) użytkownik lokalu – osoba faktycznie użytkująca lokal lub pomieszczenie w danym budynku,
- 6) ilość osób w lokalu – ilość osób przyjęta do rozliczeń kosztów na lokal i ujawniona rozliczającemu w złożonym pisemnym oświadczeniu przez każdego z użytkowników lokalu,
- 7) jednostka pomiarowa – to jednostka ciepła w GJ lub jednostka obliczeniowa dla podzielnika kosztów oraz m³ dla użycia wody, w tym c.w.u.
- 8) urządzenie wskazujące – podzielnik kosztów – to montowany na grzejnikach przyrząd wskaźnikowy rejestrujący temperaturę w osi czasu.
- 9) współczynnik wyrównawczy – współczynnik odpowiednio wyrównujący rozliczenie całkowitych kosztów zakupu ciepła wynikający z położenia lokalu w bryle budynku;
- 10) średnie zużycie c.o. - to średnia arytmetyczna zużycia ciepła na ogrzewanie 1m² powierzchni grzewczej lub kubatury;
- 11) legalizacja urządzenia pomiarowego – okresowe badanie urządzenia pomiarowego w celu uzyskania świadectwa legalizacji lub wymiana urządzenia na nowe z ważną legalizacją pierwotną;
- 12) lokal nieopomiarowany – lokal niewyposażony w urządzenia pomiarowe lub wyposażony w urządzenia pomiarowe niesprawne lub bez ważnej legalizacji, albo lokal nieudostępniony dla dokonania odczytu zużycia;



- 13) odczyt zużycia – dokonany przez rozliczającego odczyt zużycia lub wskazania lokalowego urządzenia pomiarowego w wyznaczonym w powiadomieniu terminie;
- 14) podział kosztów ciepła – podział kosztów zakupu ciepła lub paliwa gazowego do jego wytworzenia odpowiednio na ogrzewanie c.o. i podgrzanie wody c.w.u. podany przez dostawcę, a w przypadku jego braku według podziału wynikającego z zużycia ciepła na ogrzewanie z zamontowanego dodatkowego urządzenia pomiarowego zainstalowanego na wyjściu c.o. w węźle grzewczym lub kotłowni gazowej, a w przypadku braku informacji o podziale kosztów podział według przeciętnej proporcji podziału w budynkach wielolokalowych odpowiednio dla c.o. 70%, a dla c.w.u. 30% kosztów zmiennych zakupu ciepła;
- 15) metoda rozliczania kosztów ciepła – sposób rozliczania kosztów przez rozliczającego na dostawę ciepła lub paliwa zużytego na wytworzenie ciepła dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody, w podziale na koszty stałe, koszty zmienne i koszty zmienne części wspólnych zgodnie z art. 45a ust. 8 ustawy – Prawo energetyczne;
- 16) zaliczka – opłata comiesięczna ustalona każdemu użytkownikowi lokalu wnoszona na poczet kosztów zakupu energii cieplnej, wody, odprowadzenia ścieków oraz energii elektrycznej.
- 17) odszkodowanie – kwota należna rozliczającemu z tytułu poniesionej szkody za nieudostępnienia ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczanie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu, albo kiedy użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu sfalszowania jego pomiarów lub wskazań.
- 18) okres rozliczeniowy – przyjęty czas, po upływie którego zarządca zobowiązany jest do rozliczenia ustalonych zaliczek i poniesionych kosztów;
- 19) opłacalność stosowania zdalnego odczytu - opłacalność stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się, biorąc pod uwagę projektowaną oszczędność energii w wyniku zastosowania tych urządzeń oraz koszt ich zakupu, montażu i eksploatacji;
- 20) odczyt zużycia – dokonany przez rozliczającego odczyt zużycia lub wskazania lokalowego urządzenia pomiarowego w wyznaczonym w powiadomieniu terminie;
- 21) różnica odczytu – różnica pomiędzy zużyciem wykazanym przez licznik główny, a sumą zużycia wykazanego przez liczniki lokalowe w okresie rozliczeniowym.
- 22) nadpłata – nadwyżka z rozliczenia okresowego, którą w przypadku braku wskazania tytułu zapłaty, rozliczający w pierwszej kolejności zaliczy na poczet zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu oraz na poczet przyszłych rozliczeń kosztów zakupu ciepła lub wody z odprowadzeniem ścieków;
- 23) niedopłata – to wynikająca z rozliczenia okresowego przypadających na użytkownika lokalu kosztów przewyższających wpłacone zaliczki, którą to kwotę należy uregulować przy najbliższej miesięcznej opłacie za używanie lokalu;
- 24) korekta rozliczenia – to zmiana rozliczenia okresowego wynikająca z uwzględnionej przez rozliczającego zgłoszonej reklamacji, z uwzględnionych pomyłek lub ze zmian zużycia wykazanego w następstwie udostępnienia lokalu dla odczytu stanu licznika w czasie poza okresem rozliczeniowym;
- 25) koszty zakupu ciepła – koszty stałe i zmienne stanowiące opłaty zgodnie z ust. 1 art. 45a ustawy – Prawa energetyczne, z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowiących koszty zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami ciepła.
- 26) bonifikata na niedogrzanie lokalu – gratyfikacja finansowa udzielona w czynszu lub w opłatach za korzystanie z lokalu przez właściciela lokalu jego użytkownikowi z tytułu

zgłoszonego i potwierdzonego niedogrzanego lokalu lub z innej przyczyny leżącej po stronie właściciela.

§ 2

1. Koszty dostawy ciepła do budynku to wyłącznie koszty ponoszone przez odbiorcę ciepła w związku z opłatami uiszczanymi na rzecz dostawcy ciepła w ramach zawartej umowy.
2. Do kosztów dostawy ciepła nie mogą być doliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach, ani koszty utrzymania węzłów cieplnych oraz sieci ciepłowniczych i zewnętrznych instalacji odbiorczych eksploatowanych przez właściciela budynku we własnym zakresie, które to koszty zaliczane są do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
3. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są z podziałem na koszty energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania (c.o.) i koszty energii cieplnej na podgrzanie wody (c.w.u.).
4. Rozliczanie poniesionych kosztów dostawy ciepła prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej przyjmując w okresie rozliczeniowym kwotę zaewidencjonowanych kosztów z podziałem na koszty centralnego ogrzewania (c.o.) i koszty podgrzania wody (c.w.u.).
5. W budynkach, w których nie zostały zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, do czasu opracowania ekspertyzy technicznej mającej na celu ustalenie opłacalności i technicznej wykonalności wyposażenia tych budynków i lokali w odpowiednie urządzenia pomiarowe przyjmuje się uproszczony sposób rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, zgodnie z rozdziałem IV niniejszego regulaminu.

§ 3

1. Okresem rozliczeniowym kosztów energii cieplnej jest dwanaście miesięcy liczonych od 1 stycznia do 31 grudnia.
2. Rozliczenia, łącznie z zaksięgowaniem indywidualnych wyników, należy dokonać najpóźniej do końca pierwszego kwartału roku następnego.

§ 4

W sytuacji, gdy do rozliczeń kosztów energii cieplnej zostanie przyjęta – jako jednostka rozliczeniowa – liczba osób zamieszkających w lokalu, to uwzględnia się osoby zgłoszone na podstawie oświadczenia o liczbie osób zamieszkujących w lokalu.

III. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 5

1. W budynkach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany i następuje wg zasad wskazanych w części V Regulaminu.
2. W budynkach, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach nie zostały zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania) umożliwiające określenie ilości ciepła



przypadającego na dany lokal, rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali następuje w systemie wskazanym w części IV Regulaminu.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH (SYSTEM UPROSZCZONY).

§ 6

1. W budynkach nie spełniających wymogów, o których mowa w § 5 ust. 1, rozliczenie kosztów z tytułu dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i użytkowych ma charakter uproszczony (§ 5 ust. 2).
2. W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń, tj. w budynkach, w których w poszczególnych lokalach nie zostały zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, koszty stałe energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe, do których doprowadzona jest instalacja centralnego ogrzewania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. W kosztach zmiennych zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wydziela się 20% na koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody budowlane oraz ilość ciepła wydzielana przez piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, w tym również lokali, do których nie jest doprowadzona instalacja centralnego ogrzewania. Wspólnoty mieszkaniowe mogą ustalić inny procentowy podział kosztów według podjętej uchwały.
4. Rozliczenie kosztów stałych i kosztów zmiennych, z wyłączenie kosztów, o których mowa w ust. 3, następuje proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku, do których doprowadzona jest instalacja centralnego ogrzewania.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH OPOMIAROWANYCH (SYSTEM ZINDYWIDUALIZOWANY)

§ 7

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach opomiarowanych następuje po spełnieniu jednocześnie następujących warunków:
 - 1) montażu licznika ciepła w węźle cieplnym budynku;
 - 2) montażu zaworów termostatycznych na każdym grzejniku c.o. w lokalu;
 - 3) montażu podzielników kosztów na każdym grzejniku c.o. w lokalu.
2. Z właścicielem lokalu, który wyraził zgodę na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w systemie zindywidualizowanym, zostanie zawarta umowa określająca prawa i obowiązki stron przy poszanowaniu pozostałych postanowień niniejszego Regulaminu oraz przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

§ 8

1. Rozliczanie lokali w systemie zindywidualizowanym według wskazań podzielników kosztów następować może w tych budynkach, w których wszyscy właściciele lokali wyrażą zgodę i podpiszą umowę z zarządcą budynku na zmianę sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
2. Rezygnacja z indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania może nastąpić na wniosek wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

3. Zmiana systemu rozliczeń ma zastosowanie wyłącznie do całego budynku.

§ 9

1. Koszt zakupu, instalacji liczników w węzłach cieplnych oraz koszt zakupu i montażu zaworów termoregulacyjnych, a także koszt innych prac koniecznych do przejścia na zindywidualizowany system rozliczeń centralnego ogrzewania, obciążą koszty utrzymania nieruchomości/ nieruchomości wspólnej.
2. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów, ich wymiana i odczyty w całości obciążają właściciela lokalu.
3. Zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów są integralną częścią instalacji c.o.

§ 10

1. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń (tj. w budynkach, w których w poszczególnych lokalach są lub zostaną zainstalowane przyrządy pomiarowe (ciepłomierze lub urządzenia wskaźnikowe) koszty ogrzewania budynku rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe z uwzględnieniem podziału na:
 - 1) Koszty stałe (niezależne od zużycia), które obejmują koszty mocy zamówionej oraz koszty przesyłu tej mocy;
 - 2) Koszty zmienne (zależne od zużycia), które obejmują koszty dostarczonej faktycznie energii cieplnej.
2. W kosztach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydziela się 20% kosztów zmiennych jako koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody budowlane, oraz ilość ciepła wydzielana przez piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania, a także koszty ogrzewania w lokalu, do którego nie jest doprowadzona instalacja centralnego ogrzewania, bądź nie wykazującego zużycia ciepła.
3. Należną opłatę za koszty stałe oraz koszty, o których mowa w ust. 2, dla poszczególnych lokali ustala się proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
4. Należną opłatę za koszty zmienne dla poszczególnych lokali z wyłączeniem części opłaty zmiennej, o której mowa w § 10 ust. 2 ustala się na podstawie wskazania podzielników (lub ciepłomierza dla danego lokalu) zainstalowanego w lokalu.
5. W rozliczeniu rocznym dla każdego lokalu, w zależności od usytuowania w bryle budynku, stosuje się współczynniki wyrównawcze według odpowiedniej metodologii.
6. Współczynniki wyrównawcze, o których mowa w ust. 5 wprowadza się do stosowania na podstawie opracowanej na koszt właściciela budynku ekspertyzy technicznej.

VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY (C.W.U.)

§ 11

1. Koszty podgrzania wody (c.w.u.) rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe z uwzględnieniem podziału na:
 - 1) Koszty stałe (niezależne od zużycia), które obejmują opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody użytkowej,
 - 2) Koszty zmienne (zależne od zużycia), które obejmują opłatę za ilość ciepła dostarczanego na cele podgrzania wody użytkowej.
2. Należną opłatę za koszty stałe dla poszczególnych lokali ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku.
3. Należną opłatę za koszty zmienne lokali wyposażonych w wodomierze ustala się na podstawie wskazań zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach w budynku.
4. Dla lokali mieszkalnych nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe przyjmuje się miesięczną opłatę za przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie do lokali mieszkalnych w przeliczeniu na osobę zamieszkałą w lokalu (zł/osoba/m-c).

5. Opłatę za koszty stałe dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych ustala się zgodnie z § 11 ust. 2.

VII. USTALANIE OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH ORAZ PODGRZANIE WODY.

§ 12

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz podgrzanie wody (c.w.u.) są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
 - 1) Obowiązujących i przewidywanych cen (kosztów dostawy) ciepła według taryf dostawców,
 - 2) Kosztów dostawy ciepła w danym budynku na cele centralnego ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym
 - 3) Kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody (c.w.u.) w danej nieruchomości budynkowej w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy płatna jest w ratach miesięcznych.
3. Dopuszcza się zmianę zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody, a decyzję o zmianie podejmuje zarządca budynku w porozumieniu odpowiednio z właścicielem nieruchomości/Zarządem Wspólnoty.
4. W przypadku zindywidualizowanego systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, wymiar opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie jest dokonywany w rozbiciu na koszty stałe i zmienne danego lokalu, a w przypadku uproszczonego systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, opłaty zaliczkowe dla danego lokalu mają charakter jednoskładnikowy.
5. Wymiar opłat zaliczkowych za podgrzanie wody następuje w rozbiciu na koszty stałe i zmienne danego lokalu.

VIII BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO

§ 13

Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzania wody w przypadkach i w wysokościach opisanych w umowach z dostawcami i sprzedawcami energii oraz w przepisach prawa, którymi na dzień przyjęcia Regulaminu jest rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2020 r. poz. 718 z późn. zm.).

IX ROZLICZANIE WYNIKU FINANSOWEGO GOSPODARKI CIEPLNEJ

§ 14

1. W terminie do 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, określonego w § 2 Regulaminu zarządca/wspólnota mieszkaniowa dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie właścicielom/użytkownikom poszczególnych lokali.
2. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od ustalonych przez zarządcę/wspólnotę mieszkaniową zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, zarządca/wspólnota mieszkaniowa potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę zalicza na poczet

bieżących opłat za używanie lokalu lub zwraca byłemu właścicielowi/użytkownikowi lokalu na jego wniosek.

3. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od ustalonych przez zarządcę/wspólnotę zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić na rachunek zarządcy/wspólnoty różnicę w terminie wskazanym w rozliczeniu.
4. Rozliczenie roczne kosztów dostawy ciepła musi zawierać informacje wskazane w § 9 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

X. SANKCJE

§ 15

Jeżeli właściciel lokalu/użytkownik lokalu nie udostępni zarządcy/wspólnocie mieszkaniowej ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:

- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
- 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
 - a) m³ kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego, albo
 - b) m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie 1 stycznia 2023 r.

Zakład Gospodarki Lokalowej Sp. z o.o.
w Białej Podlaskiej

Wojciech Chilowicz
Prezes Zarządu