

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ
KOSZTÓW ZA PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ DOSTARCZANEJ Z SIECI
WODOCIĄGOWEJ DLA BUDYNKÓW ZLOKALIZOWANYCH PRZY
UL.G. ZAPOLSKIEJ 43A, 43B, 43C W KIELCACH.**

I. ZAKRES STOSOWANIA.

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów za podgrzanie wody użytkowej dostarczanej z sieci wodociągowej dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach przy ul. G. Zapolskiej 43A, 43B, 43C w Kielcach, należących do Kieleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zwanej dalej KTBS Sp. z o.o.
2. Rozliczenia kosztów Centralnego Ogrzewania według zasad określonych w niniejszym regulaminie obowiązują od dnia 23.12.2022 r.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE, DEFINICJE I OKREŚLENIA

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a. Powierzchnia ogrzewanego lokalu mieszkalnego (powierzchnia obliczeniowa lokalu) - przyjmuje się powierzchnie użytkową lokalu mieszkalnego.
 - b. Dostawca energii cieplnej - Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Kielcach (MPEC).
 - c. Okres rozliczeniowy - okres 12 miesięcy przy czym początek ustala się na dzień 1 stycznia a koniec na dzień 31 grudnia każdego roku.
 - d. Licznik ciepła (ciepłomierz) - jest to urządzenie pomiarowe posiadające swój numer fabryczny, rejestrujące zużycie ciepła. Liczniki ciepła podlega legalizacji zgodnie z wytycznymi producenta danego urządzenia oraz przepisami Prawa o Miarach.
 - e. Odczytu indywidualnych liczników ciepła oraz rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody użytkowej dokonuje firma rozliczeniowa lub KTBS Sp. z o.o.
 - f. Powierzchnia wspólna budynków - do powierzchni wspólnej budynku zalicza się klatki schodowe, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia gospodarcze, wózkownie, itp.
 - g. Koszty stałe - to opłaty za moc zamówioną [MW] oraz opłaty za usługi przesyłowe ustalone na podstawie faktur od dostawcy energii cieplnej (MPEC) dla budynków przy ul. Zapolskiej 43A, 43B, 43C w Kielcach.
 - h. Koszty zmienne - to opłaty za zmienne usługi przesyłowe opłaty za zużycie energii cieplnej [GJ], której ilość rejestrowana jest w oparciu o wskazania głównego licznika ciepła ustalone na podstawie faktur od dostawcy energii cieplnej (MPEC) dla budynków przy ul. Zapolskiej 43A, 43B, 43C w Kielcach.
 - i. Koszty zmienne dla centralnego ogrzewania - stanowią różnicę pomiędzy kosztami zmiennymi a kosztami podgrzania wody użytkowej.
 - j. Koszty podgrzania wody użytkowej - to opłaty za zmienne usługi przesyłowe i zużycie energii cieplnej [GJ], której ilość rejestrowana jest w oparciu o wskazania ciepłomierza mierzącego zużycie ciepła zużytego do



podgrzanie wody użytkowej. (koszty jednostkowe ustalane są na podstawie faktur od dostawcy).

- k. koszty ogrzania powierzchni wspólnej - stanowią różnice pomiędzy kosztami zmiennymi dla centralnego ogrzewania a sumą kosztów zmiennych wyliczonych na podstawie wskazań ciepłomierzy mierzących zużycie ciepła w lokalach mieszkalnych (suma wskazań ciepłomierzy dla lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach).
 - l. Współczynniki wyrównawcze - współczynniki korygujące rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania ze względu na położenie lokalu mieszkalnego w bryle budynku.
2. Dokonywanie odczytów liczników odbywać się będzie na koniec okresu rozliczeniowego, tj. do 15 stycznia każdego roku.
- a. Końcowe rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody użytkowej następuje w terminie 60 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Termin ten może ulec zmianie w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od KTBS Sp. z o.o. Ogłoszenie o zmianie terminu dostarczenia rozliczenia zostanie zamieszczone na tablicach ogłoszeń w budynkach. **Wraz z powyższym rozliczeniem użytkownik lokalu otrzymuje nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o kosztach oraz zużyciu ciepła zostanie określony zgodnie z obowiązującymi przepisami.**
 - b. Reklamacje dotyczące indywidualnych rozliczeń mogą być składane w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje rozpatrywane są w ciągu 30 dni od upływu terminu ich składania. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje zobowiązania finansowego wynikającego z rozliczenia najemcy.
 - c. Różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji uwzględnia się w kolejnym okresie rozliczeniowym.
 - d. Rozliczenia indywidualne roznoszone są do indywidualnych skrzytek pocztowych.
 - e. W przypadku utraty druku rozliczenia przez użytkownika lokalu, rozliczenie na wniosek Najemcy zostanie wydane w siedzibie KTBS Sp. z o.o.
 - f. Nadpłaty w przypadku braku zobowiązań wobec KTBS Sp. z o.o., będą przeniesione na poczet opłat czynszowych następnym miesiącu lub na pisemny wniosek najemcy mogą być zwrócone na wskazane konto osobiste z potrąceniem kosztów przelewu. W przypadku zobowiązań wobec KTBS Sp. z o.o. (np.: zaległości z tytułu czynszu, odsetki itp.) nadpłaty przekazuje się na poczet spłaty w/w zobowiązań.
 - g. Niedopłaty należy uregulować w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
 - h. Najemcy lokalu nie przysługuje prawo do roszczenia o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty, a KTBS Sp. z o.o. nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynika z rozliczenia wyżej wymienionych opłat - przy zachowaniu terminów określonych w niniejszym regulaminie.
 - i. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu i wznowieniu dostaw ciepła do budynku podejmuje Zarząd KTBS Sp. z o.o. Informacje o powyższej sprawie umieszczane są na tablicach intonacyjnych znajdujących się na klatkach schodowych budynków.
 - j. **Na wniosek użytkownika lokalu Kieleckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach nieodpłatnie przekaze miesięczną informację o zużyciu ciepła w budynku.**

Handwritten signature and initials in blue ink.

3. Obowiązek legalizacji licznika, o którym mowa w Ustawie „Prawo o Miarach, należy do KTBS Sp. z o.o., koszty legalizacji obciążą koszty eksploatacji poszczególnych lokali w równej wysokości. Obowiązek dotrzymania okresów legalizacji należy do KTBS Sp. z o.o.
4. W przypadku konieczności wymiany indywidualnego licznika ciepła KTBS Sp. z o.o. sporządzi stosowną notatkę z zapisami aktualnych stanów licznika.
5. Koszty związane z naprawą uszkodzonego licznika ciepła lub wymianą baterii zostaną pokryte przez KTBS Sp. z o.o. pod warunkiem, że uszkodzenie to wystąpiło nie z winy najemcy. Jeżeli najemca spowodował uszkodzenie licznika ciepła to zostanie obciążony kosztami naprawy.

III. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ.

1. Najemcy lokali zobowiązani są do niezwłocznego powiadamiania KTBS Sp. z o.o. o zauważonych wadach lub usterkach zamontowanych urządzeń pomiarowych oraz innych elementów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
2. Najemca nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek zaworów grzejnikowych, kryzowa lub manipulować przy licznikach ciepła i wodomierzach.
3. Grzejnik w celu ich prawidłowego funkcjonowania, nie powinien być zasłaniany np. przez obudowy lub suszoną bieliznę.
4. Stwierdzenie faktu manipulacji przy licznikach ciepła - ich demontaż, uszkodzenia plomb, itp. może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.
5. Najemca lokalu nie może odłączyć się od ogólnej instalacji w budynku, a także nie może dokonywać samodzielnie przeróbek instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej bez zgody KTBS Sp. z o.o.
6. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalacje centralnego ogrzewania lub instalacji ciepłej wody użytkowej a w szczególności:
 - a. montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b. wymiana istniejących grzejników bez zgody KTBS Sp. z o.o.
 - c. wymiana zaworów grzejnikowych bez zgody KTBS Sp. z o.o.
 - d. wymiana zaworów termostatycznych bez zgody KTBS Sp. z o.o.
 - e. zmiana nastaw wstępnych zaworów,
 - f. demontaż grzejników,
 - g. samowolne spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania lub jej części.
7. Za wszelkie uszkodzenia i działania o których mowa pkt 5 i 6 użytkownik lokalu (najemca) ponosi odpowiedzialność finansową.
8. W pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ W PRZYPADKU ZMIANY NAJEMCÓW LOKALI.

1. Przy zmianie Najemcy lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego dokonuje się

Handwritten signature and initials.

odczytów wskazań wodomierza ciepłej wody (tzw. odczytów pośrednich) które zostają odnotowane w protokole zdawczo- odbiorczym lokalu.

2. Koszty centralnego ogrzewania tj., koszty stałe oraz koszty ogrzania powierzchni wspólnej naliczane się proporcjonalnie do faktycznego okresu użytkowania lokalu natomiast koszty zmienne zgodnie ze wskazaniem ciepłomierza dla danego lokalu mieszkalnego w oparciu o odczyt końcowy i pośredni.
3. Koszty podgrzania wody użytkowej rozliczane się w oparciu o odczyt pośredni i końcowy wodomierza ciepłej wody.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie końcowych kosztów energii dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
5. Ewentualne niedopłaty z tytułu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu rozliczane się z kaucji zabezpieczającej roszczenia z tytułu najmu mieszkania.
6. W przypadku nadpłaty KTBS Sp. z o.o. zwraca różnice na konto wskazane przez dotychczasowego najemcy lokalu po rozliczeniu końcowym kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
7. Dopuszcza się możliwość odmiennego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w przypadku zmiany Najemców lokali w drodze stosownego porozumienia pomiędzy dotychczasowym i nowym Najemcą oraz KTBS Sp. z o.o.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA DLA LOKALI MIESZKALNYCH.

1. Dostawa energii cieplnej do budynków odbywa się ze źródeł ciepła dostawcy za pośrednictwem sieci ciepłych, w których nośnikiem jest ciepła woda. Na potrzeby centralnego ogrzewania temperatura nośnika jest zmienna, zależna od temperatury zewnętrznej.
2. Całkowite koszty centralnego ogrzewania budynków przy ul. Zapolskiej 43A, 43B, 43C, obejmują koszty stałe oraz koszty zmienne dla centralnego ogrzewania.
3. Opłaty za centralne ogrzewanie dla lokalu mieszkalnego rozliczane się na podstawie:
 - a. **kosztów stałych oraz kosztów ogrzewania powierzchni wspólnej** - które rozliczane się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (jako udział procentowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach). W przypadku niepełnego miesiąca najmu lokalu mieszkalnego powyższe koszty wyliczane są proporcjonalnie do wynajętych dni miesiąca.
 - b. **kosztów zmiennych** - rozliczane wykonywane jest na podstawie zużycia ciepła zarejestrowanego przez indywidualny ciepłomierz dla lokalu mieszkalnego pomnożonego przez współczynnik wyrównawczy określony dla danego lokalu i obowiązujących kosztów jednostkowych, które obejmują opłaty za zmienne usługi przesyłowe oraz opłaty za zużycia energii cieplnej (wyszczególnione na fakturze od dostawcy).

4. Na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania najemcy wnosi indywidualne opłaty zaliczkowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przez cały okres rozliczeniowy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku (12 m-cy), w wysokości zależnej od kosztów ogrzewania danego lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy. Prognozowanie wysokości indywidualnych zaliczek lokali dokonywane jest przez firmę rozliczeniową lub KTBS Sp. z o.o. podczas rozliczenia kosztów ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy, z uwzględnieniem poniższych warunków:
 - a. Prognoza indywidualnych stawek zaliczkowych powinna uwzględniać jednostkowe koszty ogrzewania lokali [zł/m²] w ostatnim okresie rozliczeniowym, średnią temperaturę zewnętrzną i długości ostatniego sezonu grzewczego, przewidywany wzrost kosztów ogrzewania na następny okres rozliczeniowy oraz rezerwę na wypadek wystąpienia niekorzystnych temperatur zewnętrznych.
 - b. Wysokość nowych stawek zaliczkowych opłat zmiennych oraz termin ich wprowadzenia może być drukowany na indywidualnych rozliczeniach kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych.
5. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub nieprzewidzianego wzrostu cen ciepła w taryfie dostawcy, KTBS Sp. z o.o. może podwyższyć wysokość zaliczek w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
6. Powstałe w wyniku rozliczenia różnice między poniesionymi kosztami a wniesionymi opłatami zaliczkowymi za okres rozliczeniowy:
 - ✓ nadpłata będzie przeniesiona na poczet opłat czynszowych następnych miesięcy,
 - ✓ niedopłata wymaga uregulowania przy wpłacie bieżącego czynszu, z możliwością rozłożenia zaległości na trzy raty miesięczne, w sytuacji wyjątkowej, na wniosek użytkownika i po wyrażeniu zgody przez KTBS Sp. z o.o.
7. Użytkownik lokalu nie może odłączyć lokalu od instalacji centralnego ogrzewania.
8. W przypadku stwierdzenia przez uprawnionego pracownika KTBS Sp. z o.o. lub finny rozliczeniowej, że ciepłomierz uległ uszkodzeniu nie z winy Najemcy rozliczenie kosztów ogrzewania takiego lokalu skalkulowane będzie na podstawie:
 - a. kosztów stałych i kosztów ogrzewania powierzchni wspólnych obliczonych jak dla lokali opomiarowanych,
 - b. kosztów zmiennych obliczonych, jako iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i liczby jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej lokali opomiarowanych, wyliczonych jako iloraz sumy wskazań ciepłomierzy dla wszystkich lokali mieszkalnych których liczniki ciepła wskazały prawidłowe zużycie ciepła i sumy powierzchni tych lokali.
9. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza przez najemcę lub uniemożliwienie przez najemcę lokalu dokonania odczytu lub kontroli, rozliczenie kosztów ogrzewania takiego lokalu skalkulowane będzie jako odszkodowanie dla pozostałych użytkowników lokali opomiarowanych w danej nieruchomości na podstawie:

- a. kosztów stałych i kosztów ogrzewania powierzchni wspólnych obliczonych jak dla lokali opomiarowanych,
- b. kosztów zmiennych obliczonych, jako iloczyn powierzchni tego lokalu i liczby jednostek rozliczeniowych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² powierzchni obliczeniowej lokalu opomiarowanego w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1 m² dla danego lokalu mieszkalnego.

VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszty podgrzania wody użytkowej dla budynków przy ul. Zapolskiej 43A, 43B, 43C to opłaty za zmienne usługi przesyłowe i zużycie energii cieplnej [GJ], której ilość rejestrowana jest w oparciu o wskazania ciepłomierza mierzącego zużycie ciepła zużytego do podgrzania wody użytkowej (koszty jednostkowe ustalane na podstawie faktur od dostawcy).
2. Na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej najemcy wnoszą comiesięczną zaliczkę, która jest iloczynem średniej ilości zużytej ciepłej wody z kwartału poprzedniego za dany lokal i stawki zaliczkowej podgrzania 1 m³ zimnej wody. Opłaty zaliczkowe za podgrzanie wody użytkowej zostaną rozliczone w okresie tj. od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku (12 miesięcy). Prognozowanie wysokości zaliczek za podgrzanie wody ustalane są przez firm rozliczeniową lub KTBS Sp. z o.o. na podstawie rozliczenia kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej za poprzedni okres rozliczeniowy oraz kosztów zakupu od dostawcy energii cieplnej.
3. Koszt podgrzania 1 m³ wody użytkowej jest ilorazem kosztów za podgrzanie wody użytkowej i sumy zużycia ciepłej wody użytkowej dla budynków w danym okresie rozliczeniowym.
4. Końcowy koszt podgrzania wody użytkowej dla celów ciepłej wody użytkowej dostarczanej dla danego lokalu mieszkalnego w budynku ul. G. Zapolskiej 43A, 43B, 43C (za okres rozliczeniowy) ustala się mroząc sumy wskazań wodomierza ciepłej wody użytkowej dla lokalu mieszkalnego przez stawkę rzeczywistą podgrzania 1 m³ zimnej wody, stanowiąc sumy poniesionych rzeczywistych kosztów podgrzania 1 m³ zimnej wody u dostawcy.
5. Całkowity koszt ciepłej wody użytkowej stanowi suma kosztów zimnej wody użytkowej wraz ze ściekami (według obowiązującej stawki od dostawcy) i kosztami podgrzania wody użytkowej (zimna woda + ścieki + koszty podgrzania wody).

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Zarząd KTBS Uchwałą Zarządu KTBS Sp. z o. o. nr 2/26/2022 z dn., 23.12.2022r. r. i obowiązuje od dnia 23.12.2022 r.

Zarząd

Kieleckiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

PREZES ZARZĄDU

Winicjusz Żyła

[Handwritten signatures]