

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ KZGM W KATOWICACH

- *tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Zarządzeniami DN/43/2018 z dnia 29.11.2018 r. w sprawie Aneksu nr 1, DN/39/2019 z dnia 26.09.2019 r. w sprawie Aneksu nr 2 oraz DN/38/2022 z dnia 10.11.2022 r. w sprawie Aneksu nr 3 do Zarządzenia DN/32/2016 z dnia 28.12.2016 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu rozliczania kosztów zużycia ciepła w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez KZGM w Katowicach*

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

1. Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez KZGM Katowice, zwany dalej Regulaminem, stosuje się w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez KZGM.
2. Regulamin opracowano w oparciu o:
 - 1) Ustawę Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.,
 - 2) Ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r.,
 - 3) Rozporządzenie Ministra Energii w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 22 września 2017 r.,
 - 4) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 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,
 - 5) Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.,
 - 6) Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.
w ich aktualnym brzmieniu oraz
 - 7) umowy zawarte między Miastem Katowice, a dostawcami paliw, energii elektrycznej i ciepła do budynków wielolokalowych zarządzanych przez KZGM.
3. Na potrzeby niniejszego regulaminu niżej wymienione nazwy i pojęcia mają następujące znaczenie:
 - 1) KZGM – Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.
 - 2) Użytkownik – najemca, właściciel lub osoba zajmująca lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie na podstawie umowy, innego tytułu prawnego, bądź bez tytułu prawnego.
 - 3) Instalacja centralnego ogrzewania (c.o.) – instalacja centralnego ogrzewania (c.o.) w budynkach (węzłach) rozliczanych przez KZGM.
 - 4) Powierzchnia użytkowa – powierzchnia ogrzewana lokalu mieszkalnego, użytkowego lub innego pomieszczenia wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania i ogrzewanego bezpośrednio i/lub pośrednio przy pomocy urządzeń i instalacji centralnego ogrzewania.
 - 5) Lokal ogrzewany bezpośrednio – lokal posiadający odbiorniki ciepła (grzejniki) włączone do instalacji c.o.
 - 6) Lokal ogrzewany pośrednio – lokal nie posiadający odbiorników ciepła (grzejników) włączonych do instalacji c.o., przez który przechodzą piony grzewcze tej instalacji.

- 7) Węzeł rozliczeniowy – zespół dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali, wyposażonych w jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy, służący do rozliczeń kosztów zakupu ciepła z dostawcami.
- 8) Węzeł rozliczeniowy opomiarowany – zespół dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali, wyposażonych w jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy, służący do rozliczeń kosztów zakupu ciepła z dostawcami oraz wyposażonych w podzielniki kosztów (ciepłomierze mierzące ilość ciepła dostarczoną dla danego budynku lub grupy lokali).
- 9) Firma rozliczeniowa – osoba prawna lub podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Miasto Katowice na podstawie odrębnej umowy zleciło rozliczanie kosztów zużycia ciepła w oparciu o zainstalowane w poszczególnych lokalach podzielniki kosztów.
- 10) Podzielnik kosztów:
 - a) ciepłomierz indywidualny mierzący ilość ciepła dostarczoną dla danego budynku (tylko w przypadku węzłów rozliczeniowych opomiarowanych),
 - b) ciepłomierz indywidualny zainstalowany w lokalu (tylko w przypadku instalacji poziomych),
 - c) urządzenie wskaźnikowe nagrzewnikowe niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności,
- 11) „LAF” – współczynnik wyrównawczy stosowany wyłącznie dla lokali mieszkalnych z racji ich odmiennego usytuowania w bryle budynku (dla lokali użytkowych przyjmuje wartość = 1). Jako niekorzystnie położone uważa się lokale, które znajdują się między innymi pod nieogrzewanymi poddaszami lub stropodachami, nad nieogrzewanymi piwnicami, prześwitami, przejazdami, a także narożne (przyjmuje wartość ≤ 1).
4. Wysokość opłat pobieranych od użytkowników mediów, tj. osób nie będących odbiorcami w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne, KZGM ustala w taki sposób, aby zapewnić wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła oraz kosztów związanych z wytwarzaniem ciepła z zakupionych paliw.
5. Sposób rozliczania podany w Regulaminie stanowi podstawę wyboru metody okresowego dokonywania rozliczeń kosztów zużycia ciepła w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez KZGM i do ewentualnego zawarcia umowy między Miastem Katowice, a firmą rozliczeniową w zakresie dotyczącym metody wykonywania rozliczeń kosztów zużycia ciepła przez firmę rozliczeniową (tylko w przypadku rozliczania kosztów zużycia ciepła w oparciu o zainstalowane w lokalach nagrzewnikowe podzielniki kosztów).
6. Koszty zużycia energii cieplnej rozliczane są:
 - 1) dla centralnego ogrzewania – w odniesieniu do zasobów zarządzanych przez KZGM, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania,
 - 2) dla podgrzania wody – w odniesieniu do zasobów zarządzanych przez KZGM, wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej.
7. Koszty zużycia energii cieplnej dostarczanej do budynków, węzłów rozliczeniowych lub węzłów rozliczeniowych opomiarowanych rozliczane są na wszystkich użytkowników.
8. Rozliczenia kosztów dla użytkowników dokonywane są za okresy rozliczeniowe :
 - 1) dla centralnego ogrzewania – 12 kolejnych miesięcy (pierwszy okres rozliczeniowy może być różny od 12 miesięcy, lecz nie krótszy niż 9 miesięcy i nie dłuższy niż 15 miesięcy),

- 2) dla przygotowania ciepłej wody – zgodnie z okresami rozliczania kosztów zakupu zimnej wody i odprowadzania ścieków.
9. Rozliczenie zużycia energii cieplnej obejmuje koszty określone w Rozdziale 2 ust.1 lub 2.
10. Koszty zużytej energii cieplnej rozliczane są odrębnie dla budynków, węzłów rozliczeniowych lub węzłów rozliczeniowych opomiarowanych, zgodnie z miejscem zainstalowania układów pomiarowo-rozliczeniowych.

Rozdział 2 Przedmiot kosztów podlegających rozliczeniu na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) i przygotowania centralnej ciepłej wody(c.c.w.)

1. Zakup ciepła w oparciu o umowy z dostawcami.
 - 1) Na całkowite koszty zużycia energii cieplnej w okresie rozliczeniowym składają się:
 - a) koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej, opłat stałych przesyłowych i opłat abonamentowych,
 - b) koszty zmienne związane z ilością zużytego ciepła, zmienne opłaty przesyłowe oraz koszt utraconego nośnika ciepła.
 - 2) Całkowite koszty zużycia energii cieplnej określa się w oparciu o comiesięczne faktury wystawiane przez dostawców ciepła na podstawie umów zawartych pomiędzy Miastem Katowice, a dostawcami.
 - 3) Całkowite koszty zużycia energii cieplnej dzieli się na całkowite koszty związane z centralnym ogrzewaniem (c.o.) oraz całkowite koszty związane z przygotowaniem centralnej ciepłej wody (c.c.w.), przy czym:
 - a) w przypadku kosztów stałych podstawę podziału stanowi udział wartości zamówionej mocy cieplnej, odpowiednio na potrzeby c.o. albo na potrzeby c.c.w. w całkowitej wartości mocy zamówionej,
 - b) w przypadku kosztów zmiennych podstawę podziału stanowi udział ciepła zużytego, odpowiednio na potrzeby c.o. albo na potrzeby c.c.w. w całkowitej ilości zużytego ciepła.
2. Własne źródła wytwarzania ciepła.
 - 1) Na całkowite koszty zużycia ciepła w budynku, węźle rozliczeniowym lub węźle rozliczeniowym opomiarowanym składają się:
 - a) w przypadku kotłów opalanych paliwem gazowym:
 - koszt zakupu paliwa gazowego, opłata abonamentowa oraz opłata stała i zmienna za usługę przesyłową,
 - koszty obsługi i konserwacji urządzeń,
 - koszty amortyzacji, serwisu i ewentualnych napraw,
 - koszt przeglądów i kontroli Urzędu Dozoru Technicznego,
 - opłata środowiskowa,
 - koszt energii elektrycznej zużytej w kotłowni;
 - b) w przypadku objętościowych, elektrycznych podgrzewaczy wody:
 - koszt energii elektrycznej,
 - koszt opłat dystrybucyjnych stałych i zmiennych,
 - koszt opłat abonamentowych,
 - koszty ewentualnych napraw;
 - c) w przypadku kotłów opalanych paliwem stałym:
 - koszt zakupu paliwa stałego,

- koszt obsługi i konserwacji urządzeń,
 - koszty amortyzacji, serwisu i ewentualnych napraw,
 - koszt przeglądów i kontroli Urzędu Dozoru Technicznego,
 - opłata środowiskowa,
 - koszt energii elektrycznej zużytej w kotłowni,
 - koszt transportu paliw oraz odbioru pozostałości po spaleniu paliwa;
- d) w przypadku pomp ciepła:
- koszt energii elektrycznej,
 - koszt opłat dystrybucyjnych stałych i zmiennych,
 - koszt opłat abonamentowych,
 - koszty amortyzacji, serwisu i ewentualnych napraw.
- 2) Koszty stałe i zmienne dotyczące c.o. i c.c.w. określa się wg zasad zawartych w ust.1.
 - 3) Wszystkie koszty określone w pkt 1) dla danego rodzaju kotłów i podgrzewaczy za cały okres rozliczeniowy sumuje się. Powstała kwota stanowi koszty całkowite podlegające rozliczeniu.

Rozdział 3 Zasady ogólne dotyczące rozliczeń

1. W przypadku braku urządzeń pomiarowych umożliwiających pomiar do chwili ich zabudowy, ilość ciepła zużytego na potrzeby c.o. i c.c.w. określana będzie następująco:
 - 1) ilość ciepła zużytego na potrzeby c.c.w. określa się wg ilości wody wynikającej z pomiaru wodomierzem wody zimnej do podgrzania lub z sumy pomiarów wodomierzami pobieranej wody ciepłej i ilości ciepła niezbędnego do podgrzania 1 m³ wody zimnej do temperatury wymaganej odrębnymi przepisami. Ilość ciepła potrzebną do podgrzania 1 m³ wody zimnej oblicza się przy pomocy następującego wzoru:

$$Q = V \times \zeta \times c_w \times (t_2 - t_1) / k$$
 gdzie: Q - ilość ciepła potrzebna do podgrzania 1 m³ wody zimnej (kJ)
 V - objętość zmierzonej wody (m³)
 ζ - gęstość wody przyjęta do obliczeń (1000 kg/m³)
 c_w - ciepło właściwe wody (4,1868 kJ/(kg × °C))
 t₂ - temperatura wody podgrzanej –max. 55 °C (°C)
 t₁ - temperatura wody zimnej –średnio ok. 10 °C (°C)
 k - współczynnik uwzględniający straty ciepłne w instalacjach c.c.w. (przyjmowany w oparciu o dane dostępne na poszczególnych Oddziałach Eksploatacji Budynków).
 - 2) ilość ciepła zużytego na potrzeby c.o. określa się jako różnicę całkowitej ilości ciepła i ilości ciepła zużytego na potrzeby c.c.w.
2. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych wymienionych w ust.1 pkt.1, podstawę podziału kosztów zużycia ciepła na potrzeby c.o. i c.c.w. stanowi udział mocy zamówionej odpowiednio na potrzeby c.o. albo na potrzeby c.c.w. w całkowitej mocy zamówionej.
3. W przypadku węzłów rozliczeniowych opomiarowanych podstawą określenia kosztów całkowitych zużycia ciepła na potrzeby c.o. dla danego budynku lub grup lokali są wskazania ciepłomierza mierzącego ilość ciepła dostarczoną dla danego budynku lub grup lokali w stosunku do sumy wskazań wszystkich ciepłomierzy indywidualnych w węźle.
4. Przez lokale z nie funkcjonującymi podzielnikami rozumie się lokale, w których użytkownik w wyznaczonych terminach nie udostępnił lokalu do montażu podzielników.
5. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni podzielników umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów w celu dokonania ich kontrolnego odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten podzielnik w celu zafałszowania jego pomiarów, KZGM może

- dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo obciążyć użytkownika tego lokalu w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu.
6. Montaż podzielników w lokalu może być wykonany w trakcie trwania okresu rozliczeniowego wyłącznie przez pracownika firmy rozliczeniowej, w takim wypadku użytkownik lokalu zostaje rozliczony wg wskazań podzielników od daty ich zamontowania do dnia zakończenia okresu rozliczeniowego, dodatkowo za okres od dnia rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do dnia montażu podzielników, w oparciu o zasady określone w ust.8 (za wyjątkiem przypadku, w którym brak było podzielników poza okresem sezonu grzewczego – wówczas użytkownik rozliczony jest tylko z opłaty stałej).
 7. W przypadku uszkodzenia podzielnika/podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od użytkownika KZGM obciąży użytkownika tego lokalu w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu.
 8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym i przejmującym lokal nastąpi w terminie, o którym mowa w Rozdziale 8 ust.7 wg następujących zasad:
 - 1) jeżeli lokal zajmowany był w okresie poza sezonem grzewczym, użytkownik zostaje rozliczony proporcjonalnie do czasu zajmowania lokalu wyłącznie z kosztów stałych:

$$k_1 = n_1 / n \times k$$
 gdzie: k_1 - wyliczona opłata danego użytkownika w złotych,
 k - koszty stałe za cały okres rozliczeniowy lokalu w złotych,
 n_1 - liczba dni zajmowania lokalu przez użytkownika,
 n - liczba dni w całym okresie rozliczeniowym,
 - 2) jeżeli lokal zajmowany był w okresie trwania sezonu grzewczego, użytkownik zostaje rozliczony w oparciu o „stopniodni”, przy czym proporcja zostanie wyliczona w oparciu o średnią temperaturę wewnętrzną pomieszczenia (+20 °C), średnią miesięczną temperaturę zewnętrzną dla Miasta Katowice oraz liczbę dni, jaka upłynęła od momentu zmiany użytkownika do czasu zakończenia okresu grzewczego.
 9. KZGM może zastosować zamienną metodę rozliczenia użytkowników lokali wyposażonych w podzielniki kosztów w oparciu o ich powierzchnię użytkową lub kubaturę, gdy:
 - 1) stwierdzi, że mniej niż 80% lokali jest wyposażonych w podzielniki kosztów,
 - 2) ponad 80% lokali w danym okresie rozliczeniowym jest wyposażonych w podzielniki kosztów, lecz liczba lokali do rozliczenia z podzielników jest niższa niż 80%,
 - 3) stosunek wartości kosztów maksymalnych do minimalnych przypadających na m² powierzchni użytkowej wyliczony w oparciu o wskazania podzielników jest wyższy od 20.
 - 4) stwierdzi się poprzez wykonane ekspertyzy wadliwe działanie podzielników.
 10. W przypadkach szczególnych wynikających ze specyficznych uwarunkowań technicznych lokalu/budynku Dyrektor KZGM lub Zastępca Dyrektora ds. Eksploatacyjnych może zdecydować o odrębnej metodzie rozliczenia poszczególnego lokalu/budynku wg zasad innych, aniżeli występujących w niniejszym regulaminie.

Rozdział 4. Rozliczanie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania

1. Metodyka rozliczania kosztów dla budynków (węzłów) wyposażonych w podzielniki kosztów:

- 1) Całkowity koszt energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (rozdział 2 ust. 1 lub 2) podlega podziałowi na:
 - a) Koszty stałe – 50% kosztów całkowitych (uwzględniają zużycie ciepła w częściach wspólnych, ciepło oddawane przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. oraz ciepło odbierane z pionów grzewczych), które rozlicza się na poszczególne lokale wg ich powierzchni użytkowych,
 - b) Koszty zmienne – 50% kosztów całkowitych, które rozlicza się na poszczególne lokale wg wskazań podzielników kosztów lub wyliczonych jednostek zużycia. W kosztach zmiennych nie partycypują lokale nie udostępnione do odczytu kontrolnego oraz lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika w podzielniki lub uszkodzenia podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od użytkownika.
- 2) Rozliczenie kosztów stałych:
 - a) Koszty stałe wszystkich lokali w budynku (węźle) – 1/2 kosztów stałych (ust. 1 pkt 1 lit. a) rozlicza się na wszystkie lokale (ogrzewane bezpośrednio i pośrednio) proporcjonalnie do udziału ich powierzchni użytkowej w sumie powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku (węźle). Koszty lokali ogrzewanych pośrednio sumuje się i odejmuje od kosztów do dalszego rozliczenia na lokale ogrzewane bezpośrednio.
 - b) Koszty całkowite lokali nie udostępnionych do odczytu, lokali, w których stwierdzono ingerencję użytkownika w podzielniki lub uszkodzenia podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od użytkownika - średni koszt jednostkowy lokali ogrzewanych bezpośrednio, ustalany jako iloraz kosztów całkowitych (rozdział 2 ust. 1 lub 2), pomniejszonych o koszty stałe lokali ogrzewanych pośrednio (pkt a), i sumy powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych bezpośrednio, mnoży się przez powierzchnię użytkową lokali. Koszty sumuje się i odejmuje od pozostałych kosztów do dalszego rozliczenia.
 - c) Koszty stałe lokali rozliczanych wg wskazań podzielników lub lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami – pozostałe do rozliczenia koszty dzieli się na lokale proporcjonalnie do udziału ich powierzchni użytkowej w sumie powierzchni użytkowej pozostałych lokali (bez lokali ogrzewanych pośrednio i rozliczanych wg pkt 2 lit. b).
- 3) Rozliczenie kosztów zmiennych:
 - a) Wylicza się liczbę jednostek zredukowanych poprzez przemnożeniu wartości wskazań każdego z podzielników przez współczynniki grzejnikowe UF oraz współczynniki wyrównawcze LAF.
 - b) Wylicza się jednostki zredukowane dla lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami (wg ust. 4), po czym jednostki zredukowane dla wszystkich lokali sumuje się.
 - c) Koszty zmienne (ust. 1 pkt 1 lit. b) dzieli się przez sumę jednostek zredukowanych w budynku (węźle) - koszt zmienny w zł za 1 jednostkę.
 - d) Koszty zmienne dla poszczególnych lokali – wylicza się jako iloczyn kosztu 1 jednostki zredukowanej i sumy jednostek zredukowanych dla każdego lokalu.

- e) Dla budynków (węzłów) wyposażonych w podzielniki kosztów, od dnia 01.01.2022 roku, w przypadku, gdy wyliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania indywidualne zużycie w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni grzewczej lokalu jest niższe od 0,4 zużycia przypadającego na 1 m^2 powierzchni grzewczej wyliczonego dla całego budynku (węzła), to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni grzewczej i 40 % zużycia przypadającego na 1 m^2 w budynku (węźle). W przypadku, gdy wyliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania indywidualne zużycie w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni grzewczej lokalu jest wyższe od 4,0 zużycia przypadającego na 1 m^2 powierzchni grzewczej wyliczonego dla całego budynku (węzła), to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni grzewczej i 400 % zużycia przypadającego na 1 m^2 w budynku (węźle). Dalej rozliczenia prowadzi się zgodnie z lit. b), c) i d).
2. Metodyka rozliczania kosztów dla budynków (węzłów) nie wyposażonych w podzielniki kosztów:
- 1) Wszystkie lokale w budynku (węźle), tj. ogrzewane bezpośrednio i pośrednio, partycypują w 25% całkowitego kosztu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (rozdział 2 ust. 1 lub 2) wg udziału ich powierzchni użytkowej w sumie powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (węźle).
 - 2) Pozostałe 75% kosztów rozlicza się na lokale ogrzewane bezpośrednio wg udziału ich powierzchni użytkowej w sumie powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych bezpośrednio.
3. Całkowity koszt zużycia energii cieplnej dla poszczególnych lokali jest sumą kosztów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 lub ust. 2, z wyłączeniem kosztów lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b).
4. Dla lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami liczba jednostek zredukowanych ustalana jest:
- 1) w przypadku budynków (węzłów) o liczbie lokali nie większej niż 10 - wg najwyższego zużycia ciepła w lokalu zaopatrzonym w podzielniki, w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej (jednostki/ m^2), które mnoży się przez powierzchnię użytkową danego lokalu,
 - 2) w przypadku budynków (węzłów) o liczbie lokali większej niż 10 - wg średniej liczonej z trzech lokali zaopatrzonych w podzielniki o najwyższym wskazaniu zużycia ciepła, w przeliczeniu na 1 m^2 (jednostki/ m^2), które mnoży się przez powierzchnię użytkową danego lokalu.

Rozdział 5 Rozliczanie energii cieplnej na potrzeby przygotowania centralnej ciepłej wody (c.c.w.)

1. Dla lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody koszt stały w wysokości 40 % kosztów określonych na potrzeby c.c.w. (rozdział 2 ust.1 lub 2) dzieli się równo na poszczególne lokale w budynku (węźle).
2. Dla lokali wyposażonych w wodomierze na odbiorach wody ciepłej – koszt zmienny ponoszony przez poszczególnych użytkowników wylicza się w oparciu o 60 % kosztów określonych na potrzeby c.c.w. (rozdział 2 ust.1 lub 2), wskazania wodomierza wody zimnej do podgrzania oraz wskazania wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w poszczególnych lokalach.

3. Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze na odbiorach wody ciepłej - koszt zmienny ponoszony przez poszczególnych użytkowników wylicza się w oparciu o 60 % kosztów określonych na potrzeby c.c.w. (rozdział 2 ust.1 lub 2), wskazania wodomierza wody zimnej do podgrzania oraz udział liczby osób zamieszkujących w lokalach w stosunku do wszystkich osób zamieszkujących/użytkujących lokale w budynku (węźle).

Rozdział 6 Rozliczanie użytkowników lokali własności Miasta Katowice w budynkach wspólnot mieszkaniowych

1. Rozliczenie kosztu zużycia ciepła w oparciu o powierzchnię użytkową lokali, przypadającego na użytkowników w lokalach gminnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych może być wykonane przez:
 - 1) KZGM, zgodnie z regulaminem obowiązującym we wspólnocie mieszkaniowej,
 - 2) wspólnotę mieszkaniową, zgodnie z regulaminem obowiązującym we wspólnocie mieszkaniowej.
2. W przypadku lokali stanowiących własność Miasta Katowice w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych zastosowanie ma regulamin przyjęty uchwałą danej wspólnoty.
3. KZGM przekaze użytkownikom lokali własności Miasta Katowice rozliczenie kosztów zużytej energii cieplnej w terminie 1 miesiąca od daty zweryfikowania poprawności rozliczenia otrzymanego od podmiotu rozliczającego, jednak nie później niż 6 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego we wspólnocie.
4. Reklamacje związane z otrzymanym rozliczeniem użytkownik może wnieść w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

Rozdział 7 Opłaty zaliczkowe

1. Użytkownik zobowiązuje się do wnoszenia zaliczkowych opłat za zużycie energii cieplnej w stawce miesięcznej płatnej do 10-go bieżącego miesiąca.
2. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego i może wynikać m.in. ze zmian cen energii i niekorzystnych warunków atmosferycznych.
3. O zmianie wysokości zaliczek za dostawę energii cieplnej administracja KZGM zawiadamia pisemnie użytkowników przed datą zmiany opłaty, chyba że zmiana spowodowana jest przyczynami, które uniemożliwiają KZGM wcześniejsze zawiadomienie użytkowników lokali.
4. Rozliczenie wniesionych zaliczek nastąpi po dokonaniu rozliczenia poniesionych kosztów zużytej energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy i tak:
 - 1) jeżeli suma wpłacanych zaliczek przekroczy wartość opłat za zużytą energię cieplną wynikającą z rozliczenia, kwotę „zwrotu” użytkownik zalicza na poczet pierwszych zaliczek miesięcznych należnych w kolejnym okresie rozliczeniowym,
 - 2) jeżeli suma wpłacanych zaliczek nie pokryje wartości opłat za zużytą energię cieplną wynikającą z rozliczenia, kwotę „dopłaty” użytkownik zobowiązany jest uiścić łącznie z pierwszą miesięczną zaliczką w kolejnym okresie rozliczeniowym,
 - 3) w sytuacjach wyjątkowych (znaczną kwotą dopłaty, trudne warunki finansowe użytkownika) KZGM dopuszcza możliwość rozłożenia kwoty wynikłej dopłaty na raty, zgodnie z obowiązującą w tym zakresie procedurą.

5. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego ustala się wysokość nowej zaliczki łącznie w oparciu o:
 - 1) rzeczywisty koszt zużycia ciepła - w przypadku wystąpienia zwrotu lub dopłaty po zakończeniu okresu rozliczeniowego wysokość zaliczki zostaje bez zmian lub zostaje określona w oparciu o koszt rzeczywisty,
 - 2) przewidywany wzrost kosztów energii cieplnej w następnym okresie rozliczeniowym.

Rozdział 8 Postanowienia końcowe

1. Koszt zakupu i montażu zaworów termoregulacyjnych:
 - 1) w lokalach zarządzanych przez KZGM ponosi KZGM,
 - 2) w przypadku lokali własności Miasta Katowice w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych określa obowiązująca uchwała wspólnoty mieszkaniowej.
2. Koszt montażu podzielników, ewentualnych napraw, przełożenia na inny grzejnik, wykonania międzyodczytu i rozliczenia kosztów ponosi użytkownik.
3. W przypadku ciepłomierzy indywidualnych spełniających rolę podzielników koszt ich okresowej legalizacji oraz ewentualnych napraw ponosi KZGM.
4. Zawory termoregulacyjne i podzielniki kosztów ciepła stanowią integralną część instalacji c.o.
5. Montaż, naprawa lub wymiana podzielników może być wykonana wyłącznie przez wykonawcę upoważnionego przez KZGM.
6. Użytkownik zobowiązany jest:
 - 1) udostępnić w określonym terminie lokal celem okresowej kontroli, regulacji, konserwacji, napraw lub wymiany podzielników kosztów, zaworów termoregulacyjnych,
 - 2) niezwłocznie powiadomić administrację KZGM o każdym uszkodzeniu instalacji c.o. wewnątrz lokalu (w tym podzielników kosztów lub zaworów termoregulacyjnych).
7. KZGM przekaze użytkownikom lokali w budynkach zarządzanych przez KZGM rozliczenie kosztów zużytej energii cieplnej w terminie do 3 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
8. Reklamacje związane z otrzymanym rozliczeniem użytkownik może wnieść w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
9. Do trzech lat od daty wykonania rozliczenia jest możliwa jego korekta, jeśli wystąpią okoliczności, które nie były znane w chwili wykonania rozliczenia, a miały wpływ na to rozliczenie.

