

Spis treści

Rozdział I Podstawy prawne	2
Rozdział II Postanowienia ogólne	2
Rozdział III Koszty	3
Rozdział IV Ogólne zasady rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u.	4
Rozdział V Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o., w tym kosztów wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach.....	4
Rozdział VI Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u.....	5
Rozdział VII Zaliczki	7
Rozdział VIII Reklamacje	9
Rozdział IX Postanowienia końcowe	10

Załącznik numer 1: Podział kosztów zmiennych w budynkach wyposażonych w c.o. i c.w.u.

Rozdział I

Podstawy prawne

Regulamin opracowany został na podstawie obowiązujących przepisów, w szczególności w oparciu o:

- ustawę z 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 266 z późn. zm.),
- ustawę z 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku poz. 1061 z późn. zm.),
- ustawę z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku poz. 1048 z późn. zm.),
- ustawę z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 roku poz. 725 z późn. zm.),
- ustawę z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku poz. 418 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Klimatu z 7 kwietnia 2020 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 roku, poz. 718),
- rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku 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 roku poz. 2273),
- umowy z dostawcami energii cieplnej.

Rozdział II

Postanowienia ogólne

1. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- **c.o.** - centralne ogrzewanie;
- **c.w.u.** - centralna woda użytkowa;
- **Dostawca** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z Zarządcą;
- **Licznik ciepła (ciepłomierz)** - urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła w budynku, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła;
- **Lokal** - lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub pomieszczenie o innym przeznaczeniu wyposażone w instalację c.o. lub wyposażone w instalację c.o. i c.w.u.;
- **Lokal nieopomiarowany** - lokal, w którym:
 - brak jest zamontowanego wodomierza indywidualnego,
 - wodomierz indywidualny posiada nieważną lub uszkodzoną cechę legalizacyjną,
 - stwierdzono uszkodzenie plomb założonych w trakcie montażu wodomierza indywidualnego,
 - dokonano przeróbek instalacji c.w.u. umożliwiających nieopomiarowany pobór c.w.u.,
 - dwukrotnie nie udostępniono wodomierzy indywidualnych do odczytów,
 - dokonywano nielegalnego poboru wody na potrzeby c.w.u. w inny sposób;
- **Lokal opomiarowany** - lokal, w którym zamontowany jest wodomierz indywidualny c.w.u.;
- **Magistrala ciepła** - wyodrębniona grupa rozliczeniowa lokali korzystająca z tego samego zbiorczego licznika ciepła;

- **Okres rozliczeniowy** - okres kolejnych dwunastu miesięcy, tzn. od 1 lipca danego roku do 30 czerwca następnego roku (z wyjątkiem budynków, które zostały podłączone do sieci c.o. lub c.o. i c.w.u. w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, dla których okres rozliczeniowy ustala Zarządca);
 - **Powierzchnia grzewcza lokalu** - powierzchnia użytkowa pomieszczeń, w których znajduje się instalacja c.o. lub c.o. i c.w.u. oraz powierzchnia pomieszczeń wchodzących w skład lokalu nie posiadających takiej instalacji, ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, z wyjątkiem pomieszczeń, których ogrzewanie za pomocą innego źródła ciepła dopuścić Zarządca. Nie wlicza się do powierzchni grzewczej balkonów, loggii, tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokalu użytkowego za powierzchnię grzewczą w systemie centralnego ogrzewania uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania;
 - **Prognoza** - średniomiesięczne zużycie c.w.u. w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy;
 - **Regulamin** - niniejszy Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej w zasobach lokalowych niewyposażonych w indywidualne ciepłomierze zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu;
 - **Użytkownik lokalu:**
 - najemca lokalu mieszkalnego oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
 - osoba/osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego,
 - najemca lokalu użytkowego lub garażu,
 - osoba/osoby zajmujące lokal użytkowy lub garaż bez tytułu prawnego;
 - **Wodomierz indywidualny** - wodomierz zamontowany w lokalu na potrzeby rozliczenia kosztów zużycia c.w.u.;
 - **Zarządca** - Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu.
2. Regulamin określa zasady ustalania opłat oraz rozliczania kosztów energii cieplnej, tj. c.o. oraz c.o. i c.w.u. dla użytkowników lokali usytuowanych w budynkach zarządzanych przez Zarządcę, w których analiza technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania wykazała, iż jest to technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.
 3. Regulamin nie określa zasad ustalania opłat oraz rozliczania kosztów energii cieplnej dla użytkowników lokali w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe; w takim wypadku zastosowanie mają postanowienia przyjęte uchwałą ogółu właścicieli lokali w danej nieruchomości.
 4. Wszelkie zmiany w instalacji c.o. lub c.o. i c.w.u. wymagają pisemnej zgody Zarządcy.

Rozdział III

Koszty

1. Koszty energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na:
 - a. budynki podłączone do jednego ciepłomierza posiadające instalację c.o.,
 - b. budynki podłączone do jednego ciepłomierza posiadające instalację c.o. i c.w.u.,
 - c. kompleksy wolnostojące lokali użytkowych,
 - d. budynki zaopatrywane w ciepło z kotłowni własnych.
2. Podstawą rozliczenia kosztów energii cieplnej są całkowite koszty jej dostawy, udokumentowane fakturami wystawionymi przez dostawców, na podstawie zawartych umów lub koszty wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach.

3. Do kosztów dostawy ciepła zaliczamy:
 - a. koszty stałe, m.in.:
 - koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą,
 - koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany w oparciu o umowę z dostawcą,
 - koszt energii elektrycznej na potrzeby c.o./c.w.u.,
 - koszt obsługi dostawy ciepła,
 - koszt dzierżawy pomieszczeń.
 - b. koszty zmienne, m.in.:
 - koszt zużycia energii cieplnej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła mierzącego zużycie energii cieplnej na magistrali cieplnej,
 - koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła mierzącego zużycie energii cieplnej na magistrali cieplnej,
 - koszt nośnika ciepła, ustalany w oparciu o wskazania wodomierza,
 - koszt zużycia energii elektrycznej przez urządzenia na magistrali cieplnej.
4. Do kosztów wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach zaliczamy m.in.:
 - koszty zakupu paliwa,
 - koszty konserwacji urządzeń kotłowni,
 - koszty serwisu i napraw urządzeń kotłowni,
 - koszty przeglądów i kontroli,
 - opłatę środowiskową,
 - koszty energii elektrycznej zużytej w kotłowni na potrzeby własne kotłowni wynikający ze wskazań zamontowanych podliczników,
 - pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące urządzeń kotłowni.
5. W uzasadnionych przypadkach do kosztów podlegających rozliczeniu zalicza się korekty rozliczeń minionych okresów.

Rozdział IV

Ogólne zasady rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u.

1. Rozliczenie kosztów c.o. oraz c.o. i c.w.u. dokonuje się raz w roku.
2. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie kosztów następuje do dnia protokolarnego zdania / od dnia protokolarnego odbioru lokalu.
4. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia do 30 listopada każdego roku. W uzasadnionych przypadkach Zarządca może podjąć decyzję o innym terminie dostarczenia rozliczeń.
5. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku włączone są do kosztów całego budynku. Koszt przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni grzewczej.

Rozdział V

Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o., w tym kosztów wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach

1. Rozliczenia kosztów c.o. dokonuje się w stosunku do sumy powierzchni grzewczych lokali, według wzoru:

$$K_{jco} = (K_{co} : \sum P_g) \quad [zł/m^2]$$

gdzie:

- K_{jco} - jednostkowy koszt energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł/m²],
- K_{co} - koszt energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł],
- P_g - powierzchnia grzewcza, [m²].

Otrzymany wynik stanowiący koszt ogrzania 1 m² mnoży się przez powierzchnię grzewczą lokalu proporcjonalnie do okresu jego zasiedlenia przez poszczególnych użytkowników, według wzoru:

$$K_{co}^L = (K_{jco} \cdot P_g) \quad [zł]$$

gdzie:

- K_{co}^L - koszty energii cieplnej dla lokalu, [zł],
- K_{jco} - jednostkowy koszt energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł/m²],
- P_g - powierzchnia grzewcza, [m²].

2. Koszt ogrzania lokalu ustalony jak w ust. 1 porównuje się z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami. Wynik tej operacji stanowi nadpłatę lub niedpłatę, rozliczaną zgodnie z rozdziałem VII ust. 16 i 17 Regulaminu.

$$W_{co} = K_{co}^L - \sum Z \quad [zł]$$

gdzie:

- W_{co} - wynik z rozliczenia kosztów c.o. dla lokalu (nadpłata/niedpłata), [zł],
- K_{co}^L - koszty energii cieplnej dla lokalu, [zł],
- Z - zaliczki naliczone w okresie rozliczeniowym, [zł].

Rozdział VI

Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u.

1. Rozliczenia kosztów stałych c.w.u. dokonuje się wraz z kosztami c.o.

$$K_{co\ cwu}^s = K_{co} + K_{cwu}^s \quad [zł]$$

gdzie:

- $K_{co\ cwu}^s$ - koszt energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., [zł],
- K_{co} - koszty całkowite energii cieplnej c.o., [zł],
- K_{cwu}^s - koszty stałe energii cieplnej na potrzeby c.w.u., [zł].

2. Rozliczenia kosztów c.o. i kosztów stałych c.w.u. dokonuje się w stosunku do sumy powierzchni grzewczych lokali, według wzoru:

$$K_{jco\ cwu}^s = (K_{co\ cwu}^s : \sum P_g) \quad [zł/m^2]$$

gdzie:

- $K_{jco\ cwu}^s$ - jednostkowy koszt energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., [zł/m²],
- $K_{co\ cwu}^s$ - koszt energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., [zł],
- P_g - powierzchnia grzewcza, [m²].

Otrzymany wynik stanowiący koszt ogrzania 1 m² mnoży się przez powierzchnię grzewczą lokalu proporcjonalnie do okresu jego zasiedlenia przez poszczególnych użytkowników, według wzoru:

$$K_{co\ cwu}^L = K_{jco\ cwu}^S \cdot P_g \quad [zł]$$

gdzie:

$K_{co\ cwu}^L$ - koszt energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. przypadający na lokal, [zł],

$K_{jco\ cwu}^S$ - jednostkowy koszt energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., [zł/m²],

P_g - powierzchnia grzewcza, [m²].

3. Koszt energii cieplnej na potrzeby c.o. i kosztów stałych c.w.u. przypadający na lokal, ustalony jak w ust. 2, porównuje się z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami na c.o. Wynik tej operacji stanowi nadpłatę lub niedopłatę, rozliczaną zgodnie z rozdziałem VII ust. 16 i 17 Regulaminu.

$$W_{co\ cwu}^S = K_{co\ cwu}^L - \sum Z_{co} \quad [zł]$$

gdzie:

$W_{co\ cwu}^S$ - wynik z rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. dla lokalu (nadpłata/niedopłata), [zł],

$K_{co\ cwu}^L$ - koszt energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. przypadający na lokal, [zł],

Z_{co} - zaliczki na c.o. naliczone w okresie rozliczeniowym, [zł].

4. Rozliczenia kosztów zmiennych c.w.u. dokonuje się dzieląc je przez ilość zużytej c.w.u. według wskazań wodomierzy indywidualnych i naliczonych norm ilościowych w okresie rozliczeniowym, według wzoru:

$$K_{jcwu}^Z = K_{cwu}^Z : \sum WiN \quad [zł/m^3]$$

gdzie:

K_{jcwu}^Z - jednostkowy koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.w.u., [zł/m³],

K_{cwu}^Z - koszty zmienne energii cieplnej na potrzeby c.w.u., [zł],

WiN - zużycie c.w.u. w okresie rozliczeniowym w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych, [m³].

Otrzymany wynik stanowiący koszt ogrzania 1 m³ wody mnoży się przez zużycie wody dla celów c.w.u. zarejestrowane na wodomierzu indywidualnym lub/i naliczone normy ilościowe proporcjonalnie do okresu zasiedlenia lokalu przez poszczególnych jego użytkowników, według wzoru:

$$K_{cwu}^L = K_{jcwu}^Z \cdot WiN \quad [zł]$$

gdzie:

K_{cwu}^L - koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.w.u. przypadający na użytkownika lokalu, [zł],

K_{jcwu}^Z - jednostkowy koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.w.u., [zł/m³],

WiN - zużycie c.w.u. użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym, [m³].

5. Koszt zmienny energii cieplnej zużytej na potrzeby c.w.u. przypadający na użytkownika lokalu, ustalony jak w ust. 4, porównuje się z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami na c.w.u. oraz wynikiem ich rozliczenia. Wynik tej operacji stanowi nadpłatę lub niedopłatę, rozliczaną zgodnie z rozdziałem VII ust. 16 i 17 Regulaminu.

$$W_{cwu}^Z = K_{cwu}^L - (\sum Z_{cwu}^L + W_{KZcwu}) \quad [zł]$$

gdzie:

- W_{cwu}^z - wynik z rozliczenia kosztów zmiennych c.w.u. dla użytkownika lokalu (nadpłata/niedopłata), [zł],
- K_{cwu}^L - koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.w.u. przypadający na użytkownika lokalu, [zł],
- Z_{cwu}^L - miesięczna zaliczka na poczet c.w.u., [zł],
- W_{KZcwu} - wynik z rozliczenia miesięcznych zaliczek na poczet c.w.u. (nadpłata/niedopłata), [zł].

6. W przypadku, gdy w budynku zamontowany jest jeden wspólny licznik mierzący zużycie energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., stosuje się podział kosztów zmiennych zgodnie z załącznikiem numer 1.
7. W rozliczeniu ciepła zużytego na cele c.w.u. uwzględnia się zmianę ceny c.w.u. w okresie rozliczeniowym.
8. W rozliczeniu ciepła zużytego na cele c.w.u. nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków.
9. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wodomierza przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe następuje naliczenie normy ilościowej w wysokości normy obowiązującej w budynku od 1 dnia miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym.
10. W przypadku stwierdzenia braku legalizacji, mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację bądź wodomierz (m.in. zerwania lub uszkodzenia opłombowania, dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji, zastosowania magnezu) - rozliczenie wody następuje jak dla lokalu nieopomiarowanego.
11. W przypadku niesprawności wodomierza powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu i zgłoszonej do Zarządcy w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie następuje według średniego zużycia wody za ostatni okres rozliczeniowy. W przypadku niesprawności wodomierza powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu i niezgłoszonej przez użytkownika lokalu do Zarządcy, sposób rozliczenia określa Zarządca po analizie okoliczności oraz dokumentacji sprawy.
12. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody Zarządca powiadomi właściwe organy ścigania.

Rozdział VII

Zaliczki

1. Użytkownik lokalu korzystający z c.o. lub z c.o. i c.w.u. obowiązany jest wносить przez cały okres użytkowania lokalu zaliczki miesięczne na poczet należności z tego tytułu.
2. Stawka zaliczki na poczet c.o. dla budynku lub magistrali ciepłej ustalana jest jako iloraz średniomiesięcznych kosztów c.o. poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym i sumy powierzchni grzewczych lokali w budynku lub należących do magistrali ciepłej, według wzoru:

$$Z_{co} = K_{co} : \sum Pg : M \quad [\text{zł/m}^2]$$

gdzie:

- Z_{co} - miesięczna stawka zaliczki na c.o., [zł/m²],
- K_{co} - koszty całkowite energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł],
- Pg - powierzchnia grzewcza, [m²],
- M - liczba miesięcy w okresie rozliczeniowym.

3. Miesięczna zaliczka na poczet c.o. ustalana jest jako iloczyn stawki zaliczki dla budynku lub magistrali ciepłej i powierzchni grzewczej lokalu, według wzoru:

$$Z_{co}^L = Z_{co} \cdot Pg \quad [\text{zł}]$$

gdzie:

- Z_{co}^L - miesięczna zaliczka na c.o., [zł],
- Z_{co} - miesięczna stawka zaliczki na c.o., [zł/m²],
- P_g - powierzchnia grzewcza, [m²].

4. Stawka zaliczki na poczet c.o. w lokalach wyposażonych w c.o. i c.w.u. ustalana jest jako iloraz sumy średniomiesięcznych kosztów c.o. i kosztów stałych c.w.u. poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym i sumy powierzchni grzewczych lokali w budynku lub należących do magistrali ciepłej, według wzoru:

$$Z_{co} = (K_{co} + K_{cwu}^s) : \sum P_g : M \quad [zł/m^2]$$

gdzie:

- Z_{co} - miesięczna stawka zaliczki na c.o., [zł/m²],
- K_{co} - koszty całkowite energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł],
- K_{cwu}^s - koszty stałe energii cieplnej na potrzeby c.w.u., [zł],
- P_g - powierzchnia grzewcza, [m²],
- M - liczba miesięcy w okresie rozliczeniowym.

5. Miesięczna zaliczka na poczet c.o. w lokalach wyposażonych w c.o. i c.w.u. ustalana jest jako iloczyn stawki zaliczki i powierzchni grzewczej lokalu, według wzoru:

$$Z_{co}^L = Z_{co} \cdot P_g \quad [zł]$$

gdzie:

- Z_{co}^L - miesięczna zaliczka na c.o., [zł],
- Z_{co} - miesięczna stawka zaliczki na c.o., [zł/m²],
- P_g - powierzchnia grzewcza, [m²].

6. Stawka zaliczki na poczet c.w.u. ustalana jest jako iloraz kosztów zmiennych c.w.u. i sumy zużyć c.w.u. w budynku lub magistrali ciepłej w poprzednim okresie rozliczeniowym, według wzoru:

$$Z_{cwu} = K_{cwu}^z : \sum W_i N \quad [zł/m^3]$$

gdzie:

- Z_{cwu} - stawka zaliczki na c.w.u. przypadająca na m³, [zł/m³],
- K_{cwu}^z - koszty zmienne energii cieplnej na potrzeby c.w.u., [zł]
- $W_i N$ - zużycie c.w.u. w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych, [m³].

7. Miesięczna zaliczka na poczet c.w.u. ustalana jest jako iloczyn stawki zaliczki i prognozy lub obowiązującej normy ilościowej w budynku dla lokalu nieopomiarowanego, według wzoru:

$$Z_{cwu}^L = Z_{cwu} \cdot W/N \quad [zł]$$

gdzie:

- Z_{cwu}^L - miesięczna zaliczka na poczet c.w.u., [zł],
- Z_{cwu} - stawka zaliczki na poczet c.w.u. przypadająca na m³, [zł/m³],
- W/N - prognoza c.w.u. w lokalu opomiarowanym lub norma ilościowa, [m³].

- 7.1. Miesięczna zaliczka na poczet c.w.u. w lokalach opomiarowanych podlega rozliczeniu i uwzględnia rzeczywiste zużycie c.w.u. wynikające z odczytu wodomierza indywidualnego, stawkę zaliczki na poczet kosztów zmiennych c.w.u. oraz sumę naliczonych uprzednio miesięcznych zaliczek. Wynik tej operacji stanowi nadpłatę lub niedopłatę, rozliczaną zgodnie z rozdziałem VII ust. 16 i 17 Regulaminu.

$$W_{KZcwu} = (W^L \cdot Z_{cwu}) - \sum Z^L_{cwu} \quad [zł]$$

gdzie:

- W_{KZcwu} - wynik z rozliczenia miesięcznych zaliczek na poczet c.w.u. (nadpłata/niedopłata), [zł],
 W^L - zużycie c.w.u. według wskazań indywidualnego wodomierza, [m³],
 Z_{cwu} - stawka zaliczki na poczet c.w.u. przypadająca na m³, [zł/m³],
 Z^L_{cwu} - miesięczna zaliczka na poczet c.w.u., [zł].

8. W przypadku zmiany cen przez dostawcę ciepła, dopuszcza się możliwość zmiany stawek zaliczek. Decyzję o zmianie podejmuje Zarządca.
9. W przypadku budynków nowo przejętych do zarządzania, stawka zaliczki na poczet kosztów c.o. lub c.o. i c.w.u. ustalana będzie na podstawie dokumentacji budynku, danych uzyskanych od dotychczasowego właściciela/zarządcy budynku lub danych dla budynku o podobnej kubaturze i warunkach technicznych.
10. W przypadku budynków do których wprowadzono ciepło, pierwsza stawka zaliczki na poczet kosztów c.o. lub c.o. i c.w.u., ustalana będzie na podstawie średniej wysokości stawki obowiązującej na budynkach o podobnej kubaturze i warunkach technicznych lub na podstawie średniego kosztu ciepła wszystkich rozliczanych budynków.
11. W przypadku budynków, do których wprowadzono ciepło pierwsza zaliczka naliczana jest od 1-go dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym rozpoczęto dostawę ciepła do budynku. Naliczone zaliczki podlegają rozliczeniu z kosztami całkowitymi energii cieplnej od dnia rozpoczęcia dostawy ciepła.
12. Obowiązek wnoszenia zaliczki powstaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu.
13. Zaliczki należy wносить miesięcznie, wraz z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
14. Obowiązek wnoszenia zaliczki ustaje z dniem protokolarnego zdania lokalu.
15. Na wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość zwiększenia/zmniejszenia prognozy zużycia c.w.u., zgodnie z przewidywanym przez użytkownika zużyciem.
16. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów energii cieplnej powstanie niedopłata użytkownik lokalu winien ją uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.
17. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów energii cieplnej powstanie nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat za używanie lokalu. W przypadku braku zaległości na wniosek użytkownika lokalu nadpłata podlega zwrotowi. W przypadku występowania zaległości nadpłata zostanie zaliczona na najstarszą zaległość bieżącą. Na wniosek użytkownika lokalu nadpłata może zostać zaliczona na pozostałe zaległości, w tym objęte postępowaniem sądowym.
18. W przypadku wystąpienia nadpłaty użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki.

Rozdział VIII

Reklamacje

1. Reklamacje rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. należy składać pisemnie w siedzibie Zarządcy w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Reklamacje rozpatrywane są w terminie 6 tygodni od daty jej doręczenia.

3. Zgłoszona reklamacja nie wstrzymuje konieczności uregulowania powstałej w wyniku rozliczenia niedopłaty, a jej zapłatę uznaje się za dokonaną z zastrzeżeniem zwrotu.

Rozdział IX

Postanowienia końcowe

1. Lokale użytkowe usytuowane w kompleksach wolnostojących lokali użytkowych lub w budynkach mieszkalno-użytkowych wyposażonych w osobny ciepłomierz dla lokali użytkowych, rozliczane są za energię cieplną zgodnie z zapisami w umowie najmu.
2. Sposób partycypacji w kosztach lokali:
 - zaopatrywanych w ciepło z kotłowni własnych,
 - posiadających własne źródło ogrzewania,będzie rozpatrywany indywidualnie przez Zarządcę.
3. W przypadkach nieunormowanych Regulaminem, m.in. uwarunkowaniami technicznymi lokali, decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Zarządca.
4. W przypadkach rozliczenia kosztów zużytego ciepła na potrzeby c.w.u., nieuregulowanych Regulaminem, mają zastosowanie zapisy Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach lokalowych zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu.
5. Traci moc dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej w zasobach lokalowych niewyposażonych w indywidualne ciepłomierze zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu od 23 grudnia 2022 roku.
6. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego przyjęcia i ma zastosowanie po raz pierwszy do rozliczeń za okres od 1 lipca 2025 roku.

Załącznik numer 1 do „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i centralnej wody użytkowej w zasobach lokalowych niewyposażonych w indywidualne ciepłomierze zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu”

1. W przypadku, gdy w budynku zamontowany jest jeden wspólny licznik mierzący zużycie energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., stosuje się następujący podział kosztów zmiennych dla budynków przy ulicy:
 - **Malczewskiego 6,**
 - **Malczewskiego 8,**w okresie grzewczym:
 - 74% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - 26% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej,poza sezonem grzewczym:
 - 100% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej.- **Górnicej 15-17,**
w okresie grzewczym:
 - 67% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - 33% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej,poza sezonem grzewczym:
 - 100% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej.- **Bohaterów Monte Cassino 26,**
w okresie grzewczym:
 - 80% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - 20% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej,poza sezonem grzewczym:
 - 100% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej.- **Ostrogórskiej 21,**
w okresie grzewczym:
 - 93% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - 7% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej,poza sezonem grzewczym:
 - 100% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej.
2. Dla budynku przy ulicy **Jedności 7a** z uwagi na sposób dokonywania obciążeń przez podmiot pośredniczący w dostawie ciepła, przyjmuje się następujący sposób podziału kosztów zmiennych:
 - w okresie grzewczym:
 - 95% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - 5% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej,
 - poza sezonem grzewczym:
 - 100% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej.
3. Dla budynku przy ulicy **Nowopogońskiej 57** z uwagi na sposób dokonywania obciążeń przez podmiot pośredniczący w dostawie ciepła, przyjmuje się następujący sposób podziału kosztów zmiennych:

w okresie grzewczym:

- 82% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- 18% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej,

poza sezonem grzewczym:

- 100% kosztów zmiennych przypisuje się na poczet kosztów centralnej wody użytkowej.