

Spis treści

Rozdział I Podstawy prawne	2
Rozdział II Postanowienia ogólne	2
Rozdział III Koszty	4
Rozdział IV Ogólne zasady rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u.	4
Rozdział V Należności i rozliczenie z tytułu zużycia ciepła w lokalach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze	5
Rozdział VI Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o.	6
Rozdział VII Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u.	7
Rozdział VIII Zaliczki	10
Rozdział IX Reklamacje	13
Rozdział X Postanowienia końcowe	14

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.
- umowy z firmą rozliczeniową.

Rozdział II

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady ustalania opłat oraz rozliczania kosztów energii cieplnej, tj. c.o. oraz c.o. i c.w.u. dla użytkowników lokali wyposażonych w indywidualne ciepłomierze usytuowanych w budynkach zarządzanych przez Zarządcę.
2. 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.
3. Wszelkie zmiany w instalacji c.o. lub c.o. i c.w.u. wymagają pisemnej zgody Zarządcy.
4. 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;
 - **Firma rozliczeniowa** - podmiot zewnętrzny, który na podstawie zawartej umowy obsługuje system indywidualnego rozliczania kosztów c.o. lub c.o. i c.w.u.
 - **Indywidualny licznik ciepła (indywidualny ciepłomierz)** - urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła w lokalu;
 - **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 jest zamontowany wodomierz indywidualny c.w.u. lub ciepłomierz indywidualny;
- **Magistrala ciepła** - wyodrębniona grupa rozliczeniowa lokali korzystająca z tego samego zbiorczego licznika ciepła;
- **Okres rozliczeniowy:**
 - dla rozliczenia ciepłomierzy indywidualnych - okres: VII-VI (uwzględniający zmianę stawki zaliczki 1 GJ),
 - dla rozliczeń kosztowych - okres: VII-VI (uwzględniający zmianę stawki zaliczki 1 GJ)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,
 - budynków nowoprzyjętych do zarządzania lub budynków, w których następuje zmiana Zarządcy - rozliczenie wodomierzy i ciepłomierzy indywidualnych oraz rozliczenie kosztowe wykonywane jest na dzień przyjęcia do zarządzania lub na dzień poprzedzający zmianę Zarządcy;
- **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 dopuścił 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 c.o.** - średniomiesięczne zużycie c.o. w lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy;
- **Prognoza c.w.u.** - 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 wyposażonych w indywidualne ciepłomierze zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu;
- **Rozliczenie kosztowe** - okresowe rozliczenie w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych wykonane do wysokości kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. z uwzględnieniem zużycia c.o. skorygowanego o współczynnik wyrównawczy i c.w.u. oraz rozliczonych uprzednio zaliczek;
- **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.;
- **Współczynnik korekcyjny (wyrównawczy)** - indywidualny dla każdego lokalu i jednakowy dla wszystkich jego pomieszczeń składowych współczynnik uwzględniający zróżnicowane straty ciepła, który wynika z usytuowania lokalu w bryle budynku. Wielkość współczynnika może być weryfikowana poprzez dokonywanie zmian we właściwościach termicznych budynku, zmianach architektonicznych, przy zmianie przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków oraz w innych uzasadnionych przypadkach.
- **Zarządca** - Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu.

Rozdział III

Koszty

1. Podstawą rozliczenia kosztów energii cieplnej przez Zarządcę są koszty jej dostawy udokumentowane fakturami wystawionymi przez dostawców na podstawie zawartych umów.
2. Do kosztów dostawy ciepła zalicza się:
 - 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 (jeżeli występuje),
 - 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.
3. 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. Zarządca może zlecić rozliczenie kosztów c.o. lub c.o. i c.w.u. specjalistycznej firmie rozliczeniowej.
2. Rozliczenie kosztów dostarczenia ciepła na potrzeby c.o. oraz c.o. i c.w.u. dokonuje się raz w roku.
3. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie kosztów następuje do dnia protokolarnego zdania / od dnia protokolarnego odbioru lokalu.
5. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia do 31 grudnia każdego roku. W uzasadnionych przypadkach Zarządca może podjąć decyzję o innym terminie dostarczenia rozliczeń.
6. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku włączone są do kosztów całego budynku.

7. W przypadku, gdy co najmniej 30 % indywidualnych ciepłomierzy w budynku lub należących do magistrali ciepłej jest niesprawnych, uszkodzonych lub ma zerwane plomby, Zarządca stosuje zamienną metodę rozliczenia kosztów zmiennych c.o. do powierzchni grzewczej lokali.

W budynkach rozliczanych według powierzchni przy zastosowaniu zamiennej metody rozliczenia przyjmuje się, że wszystkie współczynniki korekcyjne mają wartość 1.

Rozdział V

Należności i rozliczenie z tytułu zużycia ciepła w lokalach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze

1. Odczyty ciepłomierzy indywidualnych.
 - 1.1. Zużycie ciepła zarejestrowane na indywidualnym ciepłomierzu mierzone jest w GJ.
 - 1.2. Należności z tytułu zużycia ciepła dla użytkowników lokali opomiarowanych nalicza się na podstawie odczytów wskazań ciepłomierzy indywidualnych. Odczyty ciepłomierzy indywidualnych dokonywane są przez upoważnionych przedstawicieli Zarządcy lub uprawnione podmioty, co najmniej dwa razy w ciągu roku kalendarzowego, w przypadkach:
 - a. upływu okresu rozliczeniowego - w ostatnich dniach miesiąca kończącego okres rozliczeniowy,
 - b. zmiany stawki zaliczki na poczet kosztów zmiennych c.o. - w ostatnich dniach jej obowiązywania,
 - c. zmiany użytkownika lokalu - w dniu protokolarnego przekazania/zdania lokalu,
 - d. przyjęcia budynków do zarządzania lub zmiany Zarządcy - w dniu protokolarnego przekazania/zdania lokalu.
 - 1.3. Odczytu wskazań ciepłomierzy indywidualnych dokonuje się z dokładnością do 3 miejsc po przecinku, a w przypadku braku takiej możliwości stosując zaokrąglenia zgodnie z regułą do najbliższej wartości, tj. wyznaczenia liczby całkowitej najbliższej przetwarzanej wartości rzeczywistej (np. dla 3,14 otrzymamy 3, a dla 3,75 otrzymamy 4).

Odczyt wskazań ciepłomierza indywidualnego nie wymaga podpisu użytkownika lokalu.
 - 1.4. Wskazania ciepłomierzy mieszkaniowych korygowane są o współczynniki wyrównawcze uwzględniające zróżnicowane straty ciepła lokali, wynikające z ich usytuowania w bryle budynku.
 - 1.5. W przypadku niesprawności ciepłomierza indywidualnego powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie następuje według średniego zużycia ciepła za ostatni okres rozliczeniowy.
 - 1.6. W przypadku niesprawności ciepłomierza indywidualnego powstałej z przyczyn zależnych od użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego (mechanicznego uszkodzenia lub zewnętrznej ingerencji w instalację, bądź ciepłomierz indywidualny (m.in. zerwania lub uszkodzenia opłombowania, dokonania samowolnych przeróbek instalacji), rozliczenie następuje według maksymalnego zużycia ciepła w budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej.
 - 1.7. W przypadku awarii uniemożliwiającej odczyt lub stwierdzeniu nieprawidłowego odczytu ciepłomierza indywidualnego w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie następuje według średniego zużycia ciepła w budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni grzewczej.
 - 1.8. Koszt wymiany ciepłomierza indywidualnego ponosi użytkownik lokalu w przypadku, gdy uszkodzenie nastąpiło z jego winy.
 - 1.9. W przypadku braku odczytu przy zmianie użytkownika lokalu Zarządca dokona symulacji zużycia

w okresie rozliczeniowym z dokładnością do 3 miejsc po przecinku.

- 1.10. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę odczytu ciepłomierza indywidualnego do dwóch okresów rozliczeniowych wstecz.
- 1.11. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego odczytu stanu ciepłomierza indywidualnego dokonuje się kontrolnego odczytu stanu ciepłomierza i stosownej korekty rozliczenia.
- 1.12. Upoważniony pracownik Zarządcy lub firmy rozliczeniowej może dokonywać odczytów kontrolnych ciepłomierzy indywidualnych.
2. Rozliczenie ciepłomierzy indywidualnych (z wyjątkiem pierwszego okresu rozliczeniowego).
 - 2.1. Okresowe rozliczenie, w lokalach opomiarowanych, uwzględnia rzeczywiste zużycie ciepła wynikające z odczytu ciepłomierza indywidualnego skorygowane o wartość współczynnika wyrównawczego, stawkę zaliczki na poczet kosztów zmiennych c.o. przypadającą na 1 GJ oraz sumę naliczonych zaliczek.
 - 2.2. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia ciepłomierzy indywidualnych do 20 dnia drugiego miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach Zarządca może podjąć decyzję o innym terminie dostarczenia rozliczeń.
 - 2.3. Użytkownicy lokali opomiarowanych biorą udział w rozliczeniu kosztowym.

Rozdział VI

Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o.

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

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

gdzie:

- K_{co}^s - jednostkowy koszt stały energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł/m²],
- K_{co}^s - koszty stałe energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł],
- P_g - powierzchnia grzewcza, [m²].

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

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

gdzie:

- K_{co}^L - koszt stały energii cieplnej na potrzeby c.o. przypadający na lokal, [zł],
- K_{co}^s - jednostkowy koszt stały energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł/m²],
- P_g - powierzchnia grzewcza, [m²].

2. Koszt stały energii cieplnej na potrzeby c.o. przypadający na lokal, ustalony jak w ust. 1, porównuje się z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami na poczet kosztów stałych c.o. Wynik tej operacji stanowi nadpłatę lub niedpłatę, rozliczaną zgodnie z rozdziałem VIII ust. 11 i 12 Regulaminu.

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

gdzie:

- W_{co}^s - wynik z rozliczenia kosztów stałych c.o. dla lokalu (nadpłata/niedpłata), [zł],
- K_{co}^L - koszt stały energii cieplnej na potrzeby c.o. przypadający na lokal, [zł],
- $Z_{K_{co}}^L$ - miesięczna zaliczka na poczet kosztów stałych c.o., [zł].

3. Rozliczenia kosztów zmiennych c.o. dokonuje się dzieląc je przez ilość zużytych w okresie rozliczeniowym GJ według wskazań indywidualnych ciepłomierzy skorygowaną o wartość współczynników wyrównawczych, według wzoru:

$$K_{j_{co}}^z = K_{co}^z : \sum C \quad [zł/GJ]$$

gdzie:

- $K_{j_{co}}^z$ - jednostkowy koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł/GJ],
- K_{co}^z - koszty zmienne energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł],
- C - zużycie według wskazań indywidualnych ciepłomierzy skorygowane o współczynniki wyrównawcze, [GJ].

Otrzymany wynik stanowiący koszt zużycia 1 GJ mnoży się przez zużycie GJ zarejestrowane na indywidualnym ciepłomierzu skorygowane o wartość współczynnika wyrównawczego poszczególnych użytkowników lokali, według wzoru:

$$K_{co}^L = K_{j_{co}}^z \cdot C \quad [zł]$$

gdzie:

- K_{co}^L - koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.o. przypadający na użytkownika lokalu, [zł],
- $K_{j_{co}}^z$ - jednostkowy koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł/GJ],
- C - zużycie według wskazań indywidualnych ciepłomierzy skorygowane o współczynniki wyrównawcze, [GJ].

4. Koszt zmienny energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. przypadający na użytkownika lokalu, ustalony jak w ust. 3, porównuje się z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami na poczet kosztów zmiennych c.o. oraz wynikiem ich rozliczenia (z wyjątkiem pierwszego okresu rozliczeniowego). Wynik tej operacji stanowi nadpłatę lub niedopłatę, rozliczaną zgodnie z rozdziałem VIII ust. 11 i 12 Regulaminu.

$$W_{co}^z = K_{co}^L - (\sum Z_{KZco}^L + W_{KZco}) \quad [zł]$$

gdzie:

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

Rozdział VII

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

1. Koszty stałe c.w.u. rozlicza się wraz z kosztami stałymi c.o. Natomiast koszty zmienne c.o. rozlicza się zgodnie z rozdziałem VII ust. 4 i 5 Regulaminu.

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

gdzie:

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

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

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

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

gdzie:

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

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

gdzie:

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

3. Koszt stały energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. przypadający na lokal, ustalony jak w ust. 2, porównuje się z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami na poczet kosztów stałych c.o. Wynik tej operacji stanowi nadpłatę lub niedopłatę, rozliczaną zgodnie z rozdziałem VIII ust. 11 i 12 Regulaminu.

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

gdzie:

- $W_{co\ cwu}^s$ - wynik z rozliczenia kosztów stałych c.o. i c.w.u. dla lokalu (nadpłata/niedopłata), [zł],
 $K_{co\ cwu}^L$ - koszt stały energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. przypadający na lokal, [zł],
 $Z_{K_{sco}}^L$ - miesięczna zaliczka na poczet kosztów stałych c.o., [zł].

4. Rozliczenia kosztów zmiennych c.o. dokonuje się dzieląc je przez ilość zużytych w okresie rozliczeniowym GJ według wskazań indywidualnych ciepłomierzy skorygowaną o wartość współczynników wyrównawczych, według wzoru:

$$K_{j_{co}}^z = K_{co}^z : \sum C \quad [zł/GJ]$$

gdzie:

- $K_{j_{co}}^z$ - jednostkowy koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł/GJ],
 K_{co}^z - koszty zmienne energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł],
 C - zużycie według wskazań indywidualnych ciepłomierzy skorygowane o współczynniki wyrównawcze, [GJ].

Otrzymany wynik stanowiący koszt zużycia 1 GJ mnoży się przez zużycie GJ zarejestrowane na indywidualnym ciepłomierzu skorygowane o wartość współczynnika wyrównawczego poszczególnych użytkowników lokali, według wzoru:

$$K_{co}^L = K_{j_{co}}^z \cdot C \quad [zł]$$

gdzie:

- K_{co}^L - koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.o. przypadający na użytkownika lokalu, [zł],
- K_{co}^Z - jednostkowy koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł/GJ],
- C - zużycie według wskazań indywidualnych ciepłomierzy skorygowane o współczynniki wyrównawcze, [GJ].

5. Koszt zmienny energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. przypadający na użytkownika lokalu, ustalony jak w ust. 4, porównuje się z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami na poczet kosztów zmiennych c.o. oraz wynikiem ich rozliczenia (z wyjątkiem pierwszego okresu rozliczeniowego). Wynik tej operacji stanowi nadpłatę lub niedpłatę, rozliczaną zgodnie z rozdziałem VIII ust. 11 i 12 Regulaminu.

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

gdzie:

- W_{co}^Z - wynik z rozliczenia kosztów zmiennych c.o. dla użytkownika lokalu (nadpłata/niedpłata), [zł],
- K_{co}^L - koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.o. przypadający na użytkownika lokalu, [zł],
- Z_{KZco}^L - miesięczna zaliczka na poczet kosztów zmiennych c.o., [zł],
- W_{KZco} - wynik z rozliczenia miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zmiennych c.o. (nadpłata/niedpłata), [zł].

6. 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:

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

gdzie:

- K_{cwu}^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:

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

gdzie:

- K_{cwu}^L - koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.w.u. przypadający na użytkownika lokalu, [zł],
- K_{cwu}^Z - jednostkowy koszt zmienny energii cieplnej na potrzeby c.w.u., [zł/m³],
- WiN - zużycie c.w.u. użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym, [m³].

7. Koszt zmienny energii cieplnej zużytej na potrzeby c.w.u. przypadający na użytkownika lokalu, ustalony jak w ust. 6, 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 VIII ust. 11 i 12 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].

8. W rozliczeniu kosztów zmiennych c.o. uwzględnia się zmianę stawki zaliczki 1 GJ.
9. W rozliczeniu ciepła zużytego na cele c.w.u. uwzględnia się zmianę stawki zaliczki c.w.u. w okresie rozliczeniowym.
10. W rozliczeniu ciepła zużytego na cele c.w.u. nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody Zarządca powiadomi właściwe organy ścigania.

Rozdział VIII

Zaliczki

1. Zasady ustalania stawek zaliczek obowiązujących w budynku oraz miesięcznych zaliczek dla lokalu.
 - 1.1. Użytkownik lokalu korzystający z c.o. lub z c.o. i c.w.u. zobowiązany jest wносить, przez cały okres użytkowania lokalu, zaliczki miesięczne na poczet należności z tego tytułu.
 - 1.2. Ustala się odrębne zaliczki na poczet kosztów stałych i zmiennych c.o. Ustalenie odrębnych zaliczek nastąpi po wykonaniu pierwszego rozliczenia kosztów.
 - 1.3. W budynkach niewyposażonych w instalację c.w.u. stawka zaliczki na poczet kosztów stałych c.o. ustalana jest jako iloraz sumy średniomiesięcznych kosztów stałych c.o. poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym i sumy powierzchni grzewczych lokali w budynku lub należących do magistrali ciepłej, według wzoru:

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

gdzie:

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

- 1.4. W budynkach wyposażonych w instalację c.o. i c.w.u. stawka zaliczki na poczet kosztów stałych c.o. ustalana jest jako iloraz sumy średniomiesięcznych kosztów stałych c.o. i kosztów stałych c.w.u. poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym i sumy powierzchni grzewczych lokali w budynku lub należących do magistrali cieplnej, według wzoru:

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

gdzie:

- Z_{co}^s - miesięczna stawka zaliczki na poczet kosztów stałych c.o., [zł/m²],
- K_{co}^s - koszty stałe 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.

- 1.5. Miesięczna zaliczka na poczet kosztów stałych c.o. ustalana jest jako iloczyn stawki zaliczki na poczet kosztów stałych c.o. i powierzchni grzewczej lokalu, według wzoru:

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

gdzie:

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

- 1.6. Stawka zaliczki na poczet kosztów zmiennych c.o. ustalana jest jako iloraz kosztów zmiennych c.o. i ilości zużytych w poprzednim okresie rozliczeniowym GJ według wskazań indywidualnych ciepłomierzy skorygowanej o współczynniki wyrównawcze, według wzoru:

$$Z_{co}^z = K_{co}^z : \sum C \quad [zł/GJ]$$

gdzie:

- Z_{co}^z - stawka zaliczki na poczet kosztów zmiennych c.o. przypadająca na GJ, [zł/GJ],
- K_{co}^z - koszty zmienne energii cieplnej na potrzeby c.o., [zł],
- C - zużycie według wskazań indywidualnych ciepłomierzy skorygowane o współczynniki wyrównawcze, [GJ].

- 1.7. Miesięczna zaliczka na poczet kosztów zmiennych c.o. ustalana jest jako iloczyn stawki zaliczki na poczet kosztów zmiennych c.o. i prognozy c.o., według wzoru:

$$Z_{KZCO}^L = Z_{co}^z \cdot P_{co} \quad [zł]$$

gdzie:

- Z_{KZco}^L - miesięczna zaliczka na poczet kosztów zmiennych c.o., [zł],
- Z_{co}^Z - stawka zaliczki na poczet kosztów zmiennych c.o. przypadająca na GJ, [zł/GJ],
- P_{co} - prognoza c.o., [GJ].

- 1.8. 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:

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

gdzie:

- Z_{cwu} - stawka zaliczki na poczet c.w.u. przypadająca na m^3 , [zł/ m^3],
- K_{cwu}^Z - koszty zmienne energii ciepłej na potrzeby c.w.u., [zł],
- WiN - zużycie c.w.u. w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych, [m^3].

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

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

gdzie:

- Z_{cwu}^L - miesięczna zaliczka na poczet c.w.u., [zł],
- Z_{cwu} - stawka zaliczki na poczet c.w.u. przypadająca na m^3 , [zł/ m^3],
- P_{cwu}/N - prognoza c.w.u. w lokalu opomiarowanym lub norma ilościowa, [m^3].

2. Rozliczenie miesięcznych zaliczek.

- 2.1. Miesięczna zaliczka na poczet kosztów zmiennych c.o. podlega rozliczeniu i uwzględnia rzeczywiste zużycie ciepła wynikające z odczytu ciepłomierza indywidualnego skorygowane o współczynnik wyrównawczy, stawkę zaliczki na poczet kosztów zmiennych c.o. oraz sumę naliczonych uprzednio miesięcznych zaliczek. Wynik tej operacji stanowi nadpłatę lub niedpłatę, rozliczaną zgodnie z rozdziałem VIII ust. 11 i 12 Regulaminu.

$$W_{KZco} = (C^L \cdot Z_{co}^Z) - \sum Z_{KZco}^L \quad [zł]$$

gdzie:

- W_{KZco} - wynik z rozliczenia miesięcznych zaliczek na poczet kosztów zmiennych c.o. (nadpłata/niedpłata), [zł],
- C^L - zużycie według wskazań indywidualnego ciepłomierza skorygowane o współczynnik wyrównawczy, [GJ].
- Z_{co}^Z - stawka zaliczki na poczet kosztów zmiennych c.o. przypadająca na GJ, [zł/GJ],
- Z_{KZco}^L - miesięczna zaliczka na poczet kosztów zmiennych c.o., [zł].

- 2.2. 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 niedpłatę, rozliczaną zgodnie z rozdziałem VIII ust. 11 i 12 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].

3. W przypadku zmiany cen przez dostawcę ciepła, dopuszcza się możliwość zmiany stawek zaliczek. Decyzję o zmianie podejmuje Zarządca.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Obowiązek wnoszenia zaliczki powstaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu.
8. Zaliczki należy wносить miesięcznie wraz z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
9. Obowiązek wnoszenia zaliczki ustaje z dniem protokolarnego zdania lokalu.
10. Na wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość zwiększenia/zmniejszenia prognozy zużycia c.o./c.w.u., zgodnie z przewidywanym przez użytkownika zużyciem.
11. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów energii cieplnej powstanie niedopłata użytkownik lokalu winien ją uregulować w terminie wskazanym w rozliczeniu.
12. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów energii cieplnej powstanie nadpłata, zostanie ona 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.
13. W przypadku wystąpienia nadpłaty użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki.

Rozdział IX

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 X

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 ciepłą zgodnie z zapisami w umowie najmu.
2. Sposób partycypacji w kosztach lokali 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 wyposażonych w indywidualne ciepłomierze zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu obowiązujący 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.