

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ KOSZTÓW PODGRZANIA
CIEPŁEJ WODY W ZAKŁADZIE GOSPODARKI KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ
W SOKÓLCE

I. Podstawa prawna :

1. Ustawa z 10.04.1997 Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022.1385 tj. z dnia 2022.07.01).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 r. nr 75 poz.690 z późn. zm.).
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022.172 tj. z dnia 2022.01.25).
4. Ustawa o własności lokali (Dz. U. z 2021.1048 tj. z dnia 2021.06.10).

1. Określenie pojęć użytych w regulaminie

- 1). **Zarządca** – właściciel budynku, także inna osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy, któremu właściciel powierzył zarządzanie nieruchomościami (budynkami).
- 2). **Użytkownik lokalu** – osoba, która posiada zawartą umowę najmu lokalu mieszkalnego, użytkowego, prawo własności lokalu lub osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
- 3). **Okres rozliczeniowy** – okres, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń polegających na porównaniu poniesionych kosztów związanych z zakupem ciepła dla celów ogrzewania oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i jest nim rok kalendarzowy.
- 4). **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek. Dla rozliczenia kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze ciepłej wody.
- 5). **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
- 6). **Firma rozliczeniowa** – specjalistyczna firma rozliczająca koszty zakupu ciepła na podstawie zawartej umowy.
- 7). **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy

urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.

8). Współczynnik wyrównawczy – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali.

9). Współczynnik oceny (współczynnik grzejnikowy) – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.

10). Jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny (uwaga: niektóre typy podzielników mają wprogramowany współczynnik oceny i od razu wyświetlają jednostki zużycia).

11). Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy.

12). Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.

13). Minimalna temperatura w pomieszczeniach – temperatura nie niższa niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.

14). Dostawca – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego na podstawie zawartej umowy kupowane jest ciepło.

15). Wodomierz ciepłej wody – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.

16). Koszty zakupu ciepła - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.

17). Koszt ogrzewania-suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.

18). Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.

19). Węzeł cieplny – zespół urządzeń zaopatrujących w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło dostarczane jest z sieci zdalaczynnej do budynku lub kocioł zasilany olejem opałowym (budynek 3 Maja 13).

20). Układ pomiarowo – rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.

21). Koszt rozliczenia – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.

22). Odszkodowanie – należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie, w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361-363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.

23) Rozliczenie zamienne – rozliczenie na podstawie powierzchni lokali, pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła.

II. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wielolokalowych

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce, niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

A. Zasady ogólne

§ 1.

1. Koszty centralnego ogrzewania ustalane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Sokółce.

2. Podstawą ustalenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody są prognozowane przez ZGKiM na podstawie kosztów z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Wysokość tych zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku.

3. ZGKiM zobowiązany jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań liczników zużycia energii cieplnej ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.

4. Dla potrzeb rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania i licznikami ciepła stosuje się współczynniki redukcyjne „LAF” określone w załączniku nr 1 do Regulaminu. Wartości tych współczynników zatwierdza Zarządca dla lokali komunalnych i Zarząd Wspólnoty dla lokali we wspólnotach mieszkaniowych.

5. W przypadku dokonania w budynku termomodernizacji, wartość współczynników „LAF” należy poddać analizie i dokonać ewentualnych zmian w ich ustaleniu.

6. Sezon grzewczy trwa w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

7. Na koszty centralnego ogrzewania składają się następujące opłaty :

1) koszty stałe – opłaty za zamówioną moc cieplną oraz jej przesył, które stanowi iloczyn zamówionej

mocy cieplnej (w MW) i cen za zamówioną moc cieplną i przesył tej mocy (w zł/MW/rok),
a pobieranych w 12 ratach miesięcznych,

2) koszty zmienne – opłata zmienna za pobrane ciepło i jego przesył (w GJ).

§ 2.

Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła.

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:

- 1) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
- 2) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
- 3) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów ogrzewania i ciepłomierzy lokalowych),
- 4) innej armatury.

2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i dla budynków, których dostawcą energii jest Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Sokółce koszty centralnego ogrzewania określa się zgodnie z fakturami wystawionymi przez dostawcę.

B. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi użytkownikami lokali

§ 3.

1. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu lub innego pomieszczenia uważa się jego powierzchnię użytkową wykazaną na podstawie następujących dokumentów, a w szczególności : umów najmu, aktu notarialnego, oraz w aneksach do w/w wymienionych dokumentów zmieniających powierzchnię użytkową lokali i innych pomieszczeń, a także zmieniających dane, które są podstawą do wyliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Dopuszcza się do stosowania także inne dokumenty wskazujące na powyższą powierzchnię.

2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla indywidualnych lokali winno być dokonane do dnia **30 kwietnia następnego roku kalendarzowego**, po okresie rozliczeniowym(roku kalendarzowym), na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, indywidualnych liczników ciepła zainstalowanych w lokalach lub do powierzchni użytkowej lokali.

3. W danym budynku może być zainstalowany tylko jeden rodzaj podzielników kosztów lub liczników ciepła.

4. W budynku, w którym we wszystkich lokalach nie zainstalowano liczników ciepła bądź podzielników kosztów ogrzewania, koszty centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

§ 4.

Zaliczki miesięczne na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustala się indywidualnie dla każdego budynku uwzględniając roczne całkowite koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz aktualnie obowiązujące

ceny nośników energii. Zaliczki mogą ulec zmianie w trakcie roku rozliczeniowego. W danym budynku wszystkie lokale posiadają jednakowe zaliczki w przeliczeniu na 1 m² lokalu.

§ 5.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy.
2. W okresie rozliczeniowym nie dokonuje się w lokalach pośrednich odczytów podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła.
3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa, z którą Zarządca lub Zarząd Wspólnoty zawarł odpowiednią umowę.
4. O terminie odczytu firma dokonująca rozliczenia w porozumieniu z ZGKiM powiadamia mieszkańców poprzez ogłoszenie wywieszane w budynkach na co najmniej 7 dni przed terminem odczytu.
5. Użytkownicy lokali, w których nie dokonano odczytu w pierwszym terminie powiadamiani są indywidualnie o drugim terminie odczytu, a w przypadku kolejnej nieobecności o trzecim ostatecznym terminie odczytu. Koszty wykonania odczytu w trzecim terminie obciążają konkretny lokal i są doliczane do rozliczenia tego lokalu.
6. Podczas dokonywania odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania wymagana jest obecność w lokalu głównego lokatora lub innej osoby pełnoletniej, która swoim czytelnym podpisem potwierdzi prawidłowość wykonanego odczytu. W przypadku podzielników odczytywanych zdalnie nie ma takiego wymogu.

§ 6.

1. Dla lokali posiadających zainstalowane na grzejnikach podzielniki kosztów w budynkach ogrzewanych z sieci miejskiej koszty centralnego ogrzewania składają się z kosztów zmiennych i stałych, które ustala się następująco :
 - a) Koszty zmienne (zużycia) stanowią % z załącznika nr 2 całkowitych kosztów centralnego ogrzewania budynku i są bezpośrednio związane z ogrzewaniem poszczególnych lokali. Dzielone są one przez ilość jednostek obliczeniowych określonych na podstawie wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących LAF i UF. Sposób ustalenia współczynnika LAF w zależności od położenia lokalu w budynku przedstawiony jest w załączniku nr 1 do Regulaminu. Współczynnik korygujący UF charakteryzuje grzejnik w zależności od jego wydajności energetycznej. Dla lokali użytkowych nie stosuje się współczynnika korygującego LAF.
 - b) Koszty stałe stanowią % z załącznika nr 2 całkowitych kosztów centralnego ogrzewania budynku i obejmują: koszty strat ciepła na budynku, koszty ogrzewania łazienek w lokalach mieszkalnych i ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych budynku (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia techniczne) oraz opłaty stałe wg faktur dostawcy energii ciepłej. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku.
2. W sytuacjach szczególnych stosuje się następujące zasady rozliczeń:

- a) Koszty zmienne w lokalach lub pojedynczych pomieszczeniach z grzejnikami nieopomiarowanymi lub w których nie udało się odczytać wskazań podzielników ustala się w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal i powierzchni użytkowej lokalu.
- b) Lokal w którym użytkownik uszkodził plombę na podzielniku lub podzielnik i nie powiadomił o tym fakcie Administrację ZGKiM lub samowolnie bez zgody ZGKiM dokonał przeróbki instalacji centralnego ogrzewania zmieniając typ lub wielkość grzejnika traktowany będzie jak lokal nieopomiarowany w całym okresie rozliczeniowym.
- c) W lokalu, w którym zaistniała sytuacja opisana powyżej, ale jego użytkownik niezwłocznie powiadomił Administrację o uszkodzeniu plomby lub podzielnika rozliczenie c.o. zostanie wykonane za okres od dnia ostatniego spisania odczytów do dnia zgłoszenia uszkodzenia tak jak dla lokalu nieopomiarowanego.
- Koszty wymiany uszkodzonego podzielnika ponosi użytkownik lokalu.

§ 7.

1. Dla lokali posiadających indywidualne licznik ciepła w budynku ogrzewanym z sieci miejskiej koszty centralnego ogrzewania składają się z kosztów zmiennych i stałych, a ich wysokość przypadającą na poszczególne lokale ustala się następująco:

- a) Koszty zmienne wylicza się mnożąc sumę wskazań ze wszystkich indywidualnych liczników ciepła w budynku skorygowanych przy zastosowaniu współczynników korygujących LAF przez cenę 1 GJ energii cieplnej wraz z jednostkową opłatą zmienną według cen Dostawcy Energii Ciepłej obowiązujących w dniu 31 grudnia roku rozliczeniowego.
- b) W przypadku zmiany cen GJ energii cieplnej przez dostawcę energii cieplnej wyliczony zostanie koszt 1GJna podstawie średniej ważonej cen energii w danym roku rozliczeniowym. Dla każdego lokalu zależnie od jego położenia w budynku przyjmuje się współczynnik korygujący LAF zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku nr 1 do Regulaminu. Dla lokali z indywidualnymi licznikami ciepła nie stosuje się współczynników UF charakteryzujących wydajność energetyczną grzejnika.
- c) Pozostałe koszty nazywane kosztami stałymi wylicza się odejmując koszty zmienne wyliczone wg pkt. a) od całkowitych kosztów poniesionych na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w budynku.

2. W sytuacjach szczególnych stosuje się następujące zasady rozliczeń:

- a) W przypadku stwierdzenia awarii indywidualnego licznika zużycia energii cieplnej w danym lokalu określa się za okres od ostatniego odczytu do dnia wymiany licznika w sposób szacunkowy w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal i powierzchni użytkowej lokalu. Wyliczenia tego dokonuje się po zakończeniu rocznego okresu rozliczeniowego.
- b) W przypadku stwierdzenia celowego zniszczenia licznika lub innych działań mających na celu zmniejszenia jego wskazań użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal i powierzchni użytkowej lokalu oraz kosztami wymiany licznika ciepła.

§ 8.

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła wykonywane jest przez pracowników ZGKiM. Koszt rozliczenia liczników ciepła wynosi 10 zł plus VAT od licznika. Koszt rozliczenia będzie waloryzowany o wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS.
2. Każdy użytkownik ma możliwość sprawdzenia dokonanego na potrzeby rozliczeń odczytu końcowego licznika ciepła swojego lokalu w okresie do 30 czerwca następnego roku kalendarzowego.

§ 9.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem metody powierzchniowej, odbywa się poprzez podział kosztów całkowitych wynikających z faktur za zakupione od dostawcy ciepło w okresie rozliczeniowym, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku. Do rozliczenia nie stosuje się współczynników związanych z położeniem lokalu w budynku.

III. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody

§ 10.

Dla budynków wielolokalowych, w których energię do podgrzania wody dostarcza Dostawca Energii Ciepłej jej koszty na podgrzanie wody wylicza się następująco:

1. Koszty zmienne dotyczące podgrzania wody wynikające z faktur Dostawcy Energii Ciepłej poniesione w okresie, za który wykonywane jest rozliczenie, dzielone są przez sumaryczną ilość ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach, mierzonej w m³ na podstawie wskazań liczników. Uzyskany koszt podgrzania 1 m³ ciepłej wody mnożony przez ilość ciepłej wody zużytej w danym lokalu w okresie rozliczeniowym.
2. Koszty stałe wykazane w fakturze dostawcy energii cieplnej rozliczane są na koniec roku rozliczeniowego. Poniesione w okresie rozliczeniowym koszty stałe podgrzania wody dzielone są przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku. W taki sposób ustalone koszty stałe podgrzania wody (za miniony rok) przypadające na lokal obowiązują od następnego okresu rozliczeniowego, tj. po otrzymaniu informacji o wysokości opłat.
3. Dla lokali nieopomiarowanych, bez zainstalowanych liczników ciepłej wody, przyjmuje się zużycie ryczałtowe ciepłej wody w ilości 3 m³ miesięcznie od zamieszkałej osoby po cenie obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym; taki sposób ustalenia ryczałtu obowiązuje na okres rozliczeniowy.
4. W przypadku awarii urządzenia odczytującego ilość zużytej ciepłej wody przyjmuje się zużycie w ilości 3 m³ miesięcznie od zamieszkałej osoby, taki sposób ustalenia ryczałtu obowiązuje od następnego miesiąca po wykryciu awarii do zainstalowania sprawnego urządzenia odczytującego.
5. Dla lokali z licznikami uszkodzonymi lub z licznikami nieposiadającymi ważnej legalizacji, których właściciele lub użytkownicy pomimo wezwań przez Administrację nie udostępniili lokali do ich wymiany, do rozliczenia kosztów zużycia ciepłej wody przyjmuje się 15 m³ zużycia miesięcznie. Taki sposób ustalenia ryczałtu obowiązuje od następnego miesiąca rozliczeniowego.

§ 11.

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii na podgrzanie wody dla lokali opomiarowanych dokonuje się trzy razy do roku (30 kwiecień, 31 sierpień, 31 grudzień).
2. Zawiadomienie o wynikach rozliczenia użytkownicy lokali otrzymują w formie elektronicznej, telefonicznej lub papierowej wraz z podaniem wysokości nadpłaty lub niedopłaty. Forma zawiadomień ustalana jest przez ZGKiM zebraniu Wspólnot Mieszkaniowych lub indywidualnie.
3. Wysokość zaliczek miesięcznych na pokrycie zmiennych kosztów podgrzania wody dla poszczególnych lokali obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym ustala się na podstawie średnio-rocznego zużycia ciepłej wody w danym budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem aktualnie obowiązującego kosztu podgrzania 1 m³ wody.
4. Zaliczki kosztów stałych i zmiennych podgrzania mogą być przeliczane 2 razy w roku i użytkownicy lokali otrzymują informacje o ich zmianie w formie pisemnej.

IV. Postanowienia końcowe

§ 12.

1. Koszty centralnego ogrzewania, zużycia ciepła na podgrzanie wody wyliczone dla danego lokalu odejmuje się odpowiednio od zaliczek wpłaconych na poczet opłat z ww. tytułów w okresie rozliczeniowym.
2. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do wyliczonych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w następnym miesiącu kalendarzowym po otrzymaniu rozliczenia.
3. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad kosztami stanowi nadpłatę, która zostaje przekazana do rozliczenia na poczet następnych opłat użytkownika lokalu, o ile użytkownik nie wystąpi o zwrot tej nadpłaty.
4. W przypadku zbycia lokalu w okresie rozliczeniowym, rozliczenie kosztów za ogrzanie lokalu, podgrzania wody sprzedający i kupujący lokal dokonują między sobą, natomiast do rozliczeń z ZGKiM lub wspólnotą mieszkaniową z tytułu zużycia tych mediów uprawniona i zobowiązana jest osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu w dniu doręczenia rozliczenia mediów.

§ 13.

1. Na wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do ZGKiM pisemną reklamację w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.
2. ZGKiM ma obowiązek rozpatrzyć reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi w terminie 30 dni od daty jej pisemnego zgłoszenia.
3. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia ww. kosztów.
4. Jeżeli użytkownik lokalu nie ureguluje należności związanych z rozliczeniem kosztów zużycia mediów, a jego reklamacja nie zostanie uwzględniona to ZGKiM będzie naliczać ustawowe odsetki za czas opóźnienia w zapłacie.
5. Jeżeli zgłoszona reklamacja zostanie uwzględniona to ZGKiM niezwłocznie zwróci użytkownikowi lokalu niesłusznie naliczoną i pobraną kwotę.

§ 14.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Zarządzeniem nr 22 / 2023 z dnia 31.12.2023 r. i ma zastosowanie po raz pierwszy do rozliczeń centralnego ogrzewania za 2023 rok.
2. Regulamin obowiązuje w zasobach zarządzanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce.

Współczynniki korygujące uwzględniające położenie mieszkania.

Ustala się zasady stosowania współczynników korygujących uwzględniających niekorzystne położenie mieszkania (LAF). Zasady oparto na zaleceniach Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal” i własnych doświadczeniach.

1. Dla budynków odpowiadającym wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków, obowiązujących **od 01.01.1983 r.** stosuje się następujące współczynniki :

	mieszkanie narożne 1	mieszkanie środkowe 2	mieszkanie środkowe 3	mieszkanie narożne 4
pod stropodachem	0,8	0,9	0,9	0,8
mieszkanie środkowe	0,9	1,0	1,0	0,9
mieszkanie środkowe	0,9	1,0	1,0	0,9
mieszkanie parterowe	0,8	0,9	0,9	0,8

2. Dla budynków odpowiadającym wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków, obowiązujących **przed 01.01.1983 r.** stosuje się następujące współczynniki:

	mieszkanie narożne 1	mieszkanie środkowe 2	mieszkanie środkowe 3	mieszkanie narożne 4
pod stropodachem	0,7	0,8	0,8	0,7
mieszkanie środkowe	0,8	1,0	1,0	0,8
mieszkanie środkowe	0,8	1,0	1,0	0,8
mieszkanie parterowe	0,7	0,9	0,9	0,7

3. Uwagi dotyczące stosowania współczynników:

- 1) wartość współczynników w najniższych wierszach obu tablic odnosi się do mieszkań położonych na parterze nad nieogrzewanymi piwnicami lub bezpośrednio nad gruntem (bez podpiwniczenia);
- 2) jeżeli mieszkanie jest położone nad ogrzewaną piwnicą, wartość współczynnika powiększa się o 0,1;

- 3) wartość współczynników w najwyższych wierszach obu tablic odnoszą się do mieszkań położonych pod stropodachem;
- 4) jeżeli nad najwyższą kondygnacją w budynku znajduje się poddasze, to współczynnik redukcyjny powiększa się o 0,1 mieszkańom położonym pod poddaszem;
- 5) wartość współczynników w kolumnach 1 i 4 obu tablic dotyczą mieszkań narożnych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata;
- 6) jeżeli w mieszkaniu narożnym, więcej niż dwie ściany zewnętrzne mają również orientację względem stron świata, wartość współczynnika można zmniejszyć o 0,1;
- 7) jeżeli w budynku wszystkie mieszkania są narożne, należy stosować współczynniki z kolumn 1 i 4;
- 8) dla mieszkań położonych przy dylatacjach współczynnik obniża się o 0,1;
- 9) dla mieszkań położonych przy dylatacjach dobrze ocieplonych współczynnik obniża się o 0,05;
- 10) po dociepleniu ścian szczytowych budynków sprzed 01.01.1983 r. współczynnik podwyższa się o 0,1;
- 11) po dociepleniu stropów piwnicznych – współczynnik podwyższa się o 0,1;
- 12) dla mieszkań, w których jeden pokój przylega całkowicie do ściany szczytowej (do nieocieplonego uskoku) – współczynnik obniża się o 0,05.

4. Dopuszcza się zmianę współczynników korygujących dla grupy lokali jednakowo usytuowanych w przypadku, gdy z analizy porównawczej rozliczeń ciepła wynika, że grupa tych lokali ponosi znacznie wyższe koszty, od pozostałych lokali. Podstawą zmiany współczynników korygujących jest analiza porównawcza, z zatwierdzonymi przez ZGKiM lub Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wnioskami.

Wykaz budynków z podziałem kosztów stałych i zmiennych

1. Koszty stałe c.o.= 50 % i koszty zużycia c.o.= 50%

- 1) Wspólnota Mieszkaniowa Osiedle Zielone 7
- 2) Wspólnota Mieszkaniowa Białostocka 20

2. Koszty stałe c.o.= 70% i koszty zużycia c.o.= 30%

- 1) ul. 3-go Maja 13
- 2) ul. Broniewskiego 5

3. Koszty stałe c.o.= 60% i koszty zużycia c.o.= 40%

- 1) Wspólnota Mieszkaniowa 1-go Maja 15
- 2) ul. Majowa 4
- 3) ul. Majowa 8