

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZONEJ WODY I ODPROWADZONYCH ŚCIEKÓW W ZASOBACH**  
**DZIERŻAWIONYCH PRZEZ CHEŁMIŃSKĄ SPOŁECZNĄ INICJATYWĘ MIESZKANIOWĄ SP. Z O.O. W CHEŁMNIE**

**ROZDZIAŁ I**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.**

Regulamin rozliczenia kosztów dostarczonej wody i odprowadzanych ścieków stosuje się w nieruchomościach dzierżawionych lub pozostających w dyspozycji Chełmińskiej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej sp. z o.o. w Chełmnie, dalej zwanej CHSIM.

**§ 2.**

Regulamin opracowano w oparciu o:

- a) Ustawę z dnia 07 czerwca 2001 - „O zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” (Dz. U. 2023 poz. 537 z póź. zm.),
- b) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 22 marca 2019 - „W sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych” (Dz. U. 2019 poz.759 z póź. zm.),
- c) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 – „W sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody” (Dz.U. 2002 nr 8 poz. 70),
- d) Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 - „O własności lokali” (tj. Dz. U. 2021, poz. 1048 z póź. zm.),
- e) Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego” (Dz.U.2023 poz. 725 z póź. zm.),
- f) Umowę dzierżawy nr GN.6845.4.2021 z dnia 29.09.2021r. zawartą pomiędzy Gminą Miasto Chełmno a CHSIM,

**§ 3.**

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Woda – suma ilości wody zimnej i wody zimnej do podgrzania (w przypadku nieruchomości wyposażonej w instalację ciepłej wody użytkowej).
2. Nieruchomość – budynek lub zespół budynków rozliczanych w oparciu o wskazania wodomierza głównego.
3. Użytkownik – najemca, osoba zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy bez tytułu prawnego.
4. Uchwała Rady Miasta – uchwała w sprawie zatwierdzenia taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków.
5. Lokal – zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.
6. Lokal opomiarowany – lokal w którym zamontowano wodomierze, mierzące zużycie wody we wszystkich punktach czerpalnych, posiadające:
  - ważną cechę legalizacyjną,
  - oplombowanie wykonane przez producenta,
  - oplombowanie układu instalacji wykonane przez CHSIM w Chełmnie lub firmę działającą na jego zlecenie,
  - protokół zainstalowania wodomierza.

## ROZDZIAŁ II

### Rozliczenie kosztów dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków

#### § 4.

Wysokość opłat pobieranych od użytkowników, tj. osób nie będących odbiorcami w rozumieniu Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustala się w taki sposób, aby suma obciążeń za wodę lub ścieki ponoszonych przez użytkowników nie była wyższa od obciążeń nieruchomości na rzecz dostawcy mediów.

#### § 5.

Sposób rozliczania podany w niniejszym Regulaminie stanowi podstawę do określenia metody okresowego dokonywania rozliczeń kosztów zużycia wody oraz odprowadzanych ścieków w nieruchomościach dzierżawionych przez CHSIM.

#### § 6.

1. Koszty zużytej wody i odprowadzania ścieków rozlicza się w odniesieniu do lokali wyposażonych w instalację wodociągową.
2. Rozliczenia za usługi świadczone przez przedsiębiorstwo wodociągowo - kanalizacyjne na rzecz użytkowników odbywa się na podstawie określonych w taryfie cen i stawek opłat za wodę i ścieki zatwierdzonych przez Radę Miasta Chelмна w drodze odpowiedniej uchwały.
3. Ilość wody dostarczonej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy wodociągowym.
4. Ilość odprowadzanych ścieków ustala się jako równą ilości wody pobranej wykazanej przez wodomierz główny.

#### § 7.

1. Rozliczenia kosztów całkowitych dostaw wody i odprowadzania ścieków do nieruchomości dokonuje CHSIM w oparciu o umowę z przedsiębiorstwem wodociągowo- kanalizacyjnym.
2. Na całkowite koszty zużycia wody w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym składają się koszty wynikające z faktur lub innych dokumentów księgowych wystawionych przez przedsiębiorstwo wodociągowe w okresie rozliczeniowym.

#### § 8.

Rozliczenia kosztów zużycia wody dla użytkowników lokali dokonywane są jeden raz w ciągu roku, za rok kalendarzowy, na początku stycznia roku następnego. W przypadku przeszkód technicznych, rozliczenie może odbyć się w kolejnym możliwym okresie.

#### § 9.

1. Użytkownik wnosi zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu dostawy wody i odprowadzonych ścieków w stawce miesięcznej płatnej do 10-go każdego miesiąca.
2. Wysokość zaliczki nie ulega zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, chyba że z przyczyn niezależnych od CHSIM zwiększeniu ulegnie opłata za wodę i odprowadzanie ścieków.
3. Dla lokali opomiarowanych wysokość zaliczki ustala się na podstawie deklaracji, o wielkości zużycia wody, złożonej przez użytkownika lokalu oraz aktualną cenę wody i ścieków. CHSIM może przyjąć za podstawę ustalenia zaliczki, dla poszczególnego lokalu, rzeczywiste zużycie wody w okresach poprzednich oraz aktualną cenę.
4. Dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych wysokość zaliczki ustala się na podstawie załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu, jako iloczyn liczby osób zamieszkujących lokal, aktualnej ceny wody i ścieków i normy zużycia wody, ustalonej odrębnie na każdy lokal w zależności od wyposażenia w instalacje.
5. Dla pozostałych punktów nieopomiarowanych ustaleń dokonuje CHSIM na podstawie przewidywanego zużycia.
6. Dla punktów czerpalnych znajdujących się poza lokalami ustala się indywidualny tryb rozliczeń, w zależności od ilości osób korzystających z tych punktów, rodzaju ujęcia, itp. Sposób rozliczenia ustala CHSIM.
7. Nieruchomości oraz lokale użytkowe rozliczane są na zasadach określonych w umowie dzierżawy.

#### § 10.

1. Rozliczenia opłat zaliczkowych lokali opomiarowanych dokonuje się w oparciu o odczyty wodomierzy.
2. W przypadku gdy wszystkie lokale w nieruchomości są opomiarowane – koszty wynikające z różnicy wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy mierzących zużycie wody we wszystkich punktach czerpalnych wody podlegają rozliczeniu na poszczególnych użytkowników proporcjonalnie do ilości wody zużytej w lokalu w łącznej ilości wody zużytej we wszystkich lokalach w danej nieruchomości.
3. W przypadku gdy nie wszystkie lokale w nieruchomości są opomiarowane – użytkownicy lokali opomiarowanych ponoszą koszty wyliczone jako iloczyn ilości zużytej wody, wykazanej przez wodomierze zamontowane w ich lokalach i aktualnej ceny. Koszty wynikające z różnicy pomiędzy kosztem dostawy wody i odprowadzenia ścieków a sumą rozliczonych opłat zaliczkowych przypadających na lokale opomiarowane oraz opłat zaliczkowych przypadających na lokale nieopomiarowane podlegają rozliczeniu na poszczególnych użytkowników lokali nieopomiarowanych proporcjonalnie do sumy należnych opłat zaliczkowych przypadających na poszczególnych użytkowników w okresie rozliczeniowym.
4. W razie braku możliwości odczytania wodomierza w danym okresie rozliczeniowym – do rozliczenia zostanie przyjęta wartość średnia, ustalona na podstawie zużycia w okresie wcześniejszym. W razie braku możliwości odczytania wodomierza w dwóch następujących po sobie okresach rozliczeniowych, rozliczenie nastąpi na zasadach określonych dla lokali nieopomiarowanych.
5. W przypadku nieruchomości opomiarowanej wodomierzem głównym, w której wszystkie lokale są nieopomiarowane koszty wynikające z różnicy pomiędzy kosztem dostawy wody i odprowadzenia ścieków a sumą opłat zaliczkowych przypadających na lokale podlegają rozliczeniu na poszczególnych użytkowników lokali nieopomiarowanych proporcjonalnie do sumy należnych opłat zaliczkowych przypadających na poszczególnych użytkowników w okresie rozliczeniowym.
6. W rozliczeniu kosztów nie uwzględnia się zużycia wody wynikającego z awarii instalacji wewnętrznej nie przeznaczonej do wyłącznego użytkowania przez poszczególnych użytkowników, o ile nie powstała z ich winy. Podmiot odpowiedzialny za awarię oraz wielkość zużycia wody z niej wynikłą ustala w odrębnym postępowaniu CHSIM uwzględniając rodzaj, czas trwania awarii oraz biorąc pod uwagę zużycie wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.

#### § 11.

1. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, iż suma należnych zaliczek w okresie rozliczeniowym nie pokryła kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków wyliczonych na lokal użytkownik lokalu jest zobowiązany do pokrycia niedopłaty w terminie wskazanym w zawiadomieniu o wyniku rozliczenia. Od wpłat dokonywanych po tym terminie mogą być naliczane odsetki ustawowe.
2. W przypadku, gdy zaliczki naliczone w okresie rozliczeniowym przewyższyły koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków wyliczone na lokal to nadwyżka w pierwszej kolejności zaliczona zostanie na poczet wszelkich zaległości użytkownika lokalu wobec CHSIM. W razie braku takich zobowiązań nadwyżka zostanie zaliczona na poczet należności przyszłych okresów lub wypłacona na pisemny wniosek użytkownika.
3. O wyniku rozliczenia użytkownik zostanie powiadomiony na piśmie. Powiadomienie to nie wymaga potwierdzenia odbioru.
4. W przypadku nie zawinionej przez użytkownika lokalu niesprawności wodomierza, zużycie wody zostanie wyliczone na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, kiedy wodomierz był sprawny.
5. W przypadku stwierdzenia:
  - uszkodzenia plomb na wodomierzu lub innej ingerencji w układ pomiarowy,
  - dokonania własnoręcznych przeróbek instalacji wodociągowej,
  - ujawnienia nielegalnego poboru wody,lokal zostanie potraktowany jak nieopomiarowany.

**§ 12.**

1. Użytkownicy lokali otrzymają rozliczenie kosztów zużytej wody i odprowadzenia ścieków w terminie 1 miesiąca od daty zakończenia okresu rozliczeniowego. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
2. Reklamacje związane z otrzymanym rozliczeniem użytkownik może wnieść w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

**ROZDZIAŁ III**

**Postanowienia końcowe**

**§ 13.**

1. Do obowiązków CHSIM należy:
  - okresowe, zgodne z postanowieniami niniejszego regulaminu rozliczanie użytkowników za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - powiadomienia na piśmie użytkowników o zmianie cen wody i odprowadzania ścieków,
  - dokonywania rozliczeń kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków zgodnie z niniejszym regulaminem
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
  - dokonywanie terminowych, miesięcznych wpłat za dostawę wody i odbiór ścieków w ustalonej wysokości,
  - bieżące powiadamianie CHSIM o aktualnej liczbie osób zamieszkujących w lokalu. Zmiany w liczbie mieszkańców lokalu wynikające z okresowego opuszczenia lokalu, winny być udokumentowane poprzez oświadczenie Użytkownika. Nieudokumentowane zmniejszenie ilości osób zamieszkałych w lokalu nie będzie miało wpływu na rozliczenie kosztów w tym okresie.
  - użytkowanie wodomierzy indywidualnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - udostępnienie lokalu do okresowego odczytu wodomierzy, sprawdzenia poprawności montażu, cech legalizacyjnych oraz plomb zabezpieczających,
  - natychmiastowe zgłoszenie CHSIM informacji o uszkodzeniach wodomierzy, cech legalizacyjnych lub plomb zabezpieczających,
  - okresowe, zgodne z zapisami zawartymi w odrębnych przepisach zapewnienie legalizacji lub wymiany wodomierzy indywidualnych będących własnością użytkownika, zainstalowanych w lokalach, oraz zgłoszenie tego faktu CHSIM.
3. Na pisemny wniosek użytkownika kwota niedopłaty może być rozłożona raty. Przyjmuje się zasadę, że spłata zadłużenia z tytułu dostaw wody i odprowadzenia ścieków może być rozłożona na maksymalnie 10 rat.
4. Niniejszy Regulamin obowiązuje od 01.01.2023 r.

Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym

Alicja Matyszak  
RADCA PRAWNY

**ZALĄCZNIK NR 1**

do „Regulaminu rozliczania kosztów dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków w nieruchomościach dzierżawionych i będących w posiadaniu przez CHSIM w Chełmnie ”

Normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych nie wyposażonych w liczniki indywidualne wody (wodomierze), przyjęte zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8 z 2002 r., poz. 70).

wyposażenie mieszkania w instalacje	normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych nie wyposażonych w liczniki indywidualne wody
	m3/mieszkańca (miesiąc)
wodociąg bez ubikacji i łazienki (brak kanalizacji) pobór wody ze źródła podwórzowego lub ulicznego	0,9
wodociąg, ubikacja bez łazienki	1,5 - 1,8*
wodociąg, zlew kuchenny, wc, brak łazienki i ciepłej wody	2,1 - 2,7*
wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody (piecyk węglowy, gazowy - gaz z butli, elektryczny, bojler)	2,4 - 3,0*
wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkania (elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej)	4,2 - 5,4 *
w pozostałych przypadkach (dla pozostałych grup odbiorców)	normy określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dziennik Ustaw nr 8 z 2002 r., poz.70)

\* - wartości wyższe odnoszą się do budynków podłączonych do sieci kanalizacyjnej

**ZAŁĄCZNIK NR 2**

do „Regulaminu rozliczania kosztów dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków w nieruchomościach  
dzierzawionych i będących w posiadaniu przez CHSIM w Chełmnie”

**PROTOKÓŁ  
ZAINSTALOWANIA WODOMIERZA**

z dnia \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_r.

Imię i Nazwisko użytkownika lokalu: .....

Dokładny adres: .....

Miejsce zainstalowania wodomierza:.....

Numer fabryczny:	
Stan wodomierza:	
Data legalizacji:	
Łączna ilość wodomierzy w lokalu (szt.):	
Uwagi:	

**Użytkownik lokalu**

**CHSIM**

.....  
(czytelny podpis)

.....  
(czytelny podpis)

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA CIEPŁA I PODGRZANIA WODY W ZASOBACH DZIERŻAWIONYCH PRZEZ CHEŁMIŃSKĄ**  
**SPOŁECZNĄ INICJATYWĘ MIESKANIOWĄ SP. Z O.O. W CHEŁMNIE**

**1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Regulamin rozliczenia kosztów dostarczonego ciepła i podgrzania wody użytkowej stosuje się w nieruchomościach dzierżawionych lub pozostających w dyspozycji Chełmińskiej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej sp. z o.o. w Chełmnie, dalej zwanej CHSIM. Regulamin dotyczy wszystkich typów obiektów będących w zasobach CHSIM zasilanych z własnego źródła energii ciekłej – kotłownie lokalne.

2. Regulamin określa:

- a) Rodzaje kosztów kwalifikowanych jako koszty wytworzenia ciepła i podgrzania wody;
- b) System rozliczeń, z użytkownikami lokali w poszczególnych budynkach, kosztów centralnego ogrzewania;
- c) System rozliczeń z użytkownikami lokali w poszczególnych budynkach kosztów podgrzania wody.

3. Regulamin opracowano w oparciu o:

- a)Ustawę Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późniejszymi zmianami).
- b)Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2020 poz.718).
- c)Polska Norma PN-EN 835:1999. określająca zasady montażu i obsługi podzielników kosztów ogrzewania rejestrujące zużycie ciepła przez grzejniki w lokalach mieszkalnych.
- d)Ustawę z dnia 24 czerwca 1994 - „O własności lokali” (tj. Dz. U. 2021, poz. 1048 z póź. zm.).
- e)Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U.2023 poz. 1610 z póź. zm.).
- f)Umowę dzierżawy nr GN.6845.4.2021 z dnia 29.09.2021r. zawartą pomiędzy Gminą Miasto Chełmno a CHSIM.

4. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Nieruchomość – lokal, budynek lub zespół budynków rozliczanych w oparciu o wskazania licznika.
2. Użytkownik – najemca, osoba zajmująca lokal mieszkalny lub użytkowy bez tytułu prawnego.
3. Lokal – zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.
4. Powierzchnia grzewcza - powierzchnia całkowita lokalu zgodnie z PN 70(B-02365). Powierzchnia ogrzewana centralnie lokalu mieszkalnego równa jest całkowitej powierzchni mieszkania. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych (przedpokój, w.c., itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, logii i tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.

## 2. CHARAKTERYSTYKA KOSZTÓW DOSTAWY, WYTWORZENIA CIEPŁA I PODGRZANIA WODY

1. Kosztami wytworzenia energii cieplnej i podgrzania wody w budynkach mających własne źródło wytworzenia ciepła (kotłownie lokalne) są wyłącznie uzasadnione koszty bezpośrednio związane z wytworzeniem i przesyłem ciepła w tym:
  - a) Koszty zafakturowane przez dostawcę gazu ziemnego na potrzeby wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
  - b) Koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
  - c) Koszty utrzymania węzłów cieplnych – obsługa i konserwacja kotłowni, w tym systemu liczników;
2. Kosztów eksploatacji instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania w budynkach nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła. Stanowią one koszty gospodarki zasobami lokalowymi.

## 3. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

### 3.1. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYTWORZENIA CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA (C.O.)

1. Całkowite koszty zasilania budynku w ciepło i ciepłą wodę użytkową dzielone są na wszystkich użytkowników budynku.
3. Koszty zasilania budynku w ciepło rozliczane są w podziale na:
  - a) Koszty niezależne od zużycia ciepła (składnik stały kosztów);
  - b) Koszty zależne od zużycia ciepła (składnik zmienny kosztów);
  - c) Koszty rozliczane równo, do każdego lokalu objętego rozliczeniem jeżeli wystąpią to jest:
    - Koszty legalizacji lub koszty wymiany liczników ciepła.
4. Stały składnik kosztów obejmuje:
  - a) Część kosztów zafakturowanych przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym (koszty niezależne od zużycia)
  - b) Część kosztów zafakturowanych przez dostawcę gazu, to jest:
    - Abonament;
    - Opłata dystrybucyjna stała;
    - Opłata za odchylenie od ciepła spalania;
    - Opłata za przekroczenie mocy (jeżeli wystąpi).
  - c) Koszty utrzymania węzłów cieplnych – obsługa i konserwacja kotłowni (w tym min. obsługa kotłowni, obsługa kominiarska budynku, obsługa systemu liczników), i inne;
5. Stały składnik kosztów rozliczany jest do każdego metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni budynku jako suma kosztów wymienionych w punkcie 4 dzielona przez sumę powierzchni ogrzewanej budynku.
6. Stały składnik kosztów obciąża poszczególne lokale w budynku w wysokości będącej efektem iloczynu: wyliczona kwota stałego składnika kosztów na metr kwadratowy powierzchni ogrzewanej X powierzchnia lokalu objętego rozliczeniem
7. Zmienny składnik kosztów obejmuje wyłącznie koszty spalonego dla potrzeb wytworzenia ciepła paliwa, a więc zafakturowane przez dostawcę koszty gazu ziemnego zużytego na potrzeby wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym, to jest wyłącznie:
  - opłata za zużycie energii elektrycznej;
  - opłata za gaz;
  - opłata przesyłowa zmienna.
8. Zmienny składnik kosztów dzielony jest proporcjonalnie do ilości ciepła przypadającego na: centralne ogrzewanie, podgrzanie ciepłej wody użytkowej.



9. Zmienny składnik kosztów przypadający na centralne ogrzewanie rozliczany jest według zużycia ciepła na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych.

10. Dodatkowo każdy lokal objęty rozliczeniem może być równo obciążony kosztem przygotowania rozliczenia ciepła przez służby zewnętrzne.

11. Kosztem rozliczanym równo na każdy lokal objęty rozliczeniem mogą być również np. opłaty za legalizację liczników ciepła.

12. Wielkość zużycia ciepła w poszczególnych lokalach, według wskazań ciepłomierzy lokalowych zostaje przeniesiona do opracowanego dla potrzeb rozliczenia ciepła arkusza kalkulacyjnego, do którego zostają wprowadzone również inne dane jak:

- a) powierzchnie użytkowe lokali,
- b) koszty stałe rozliczone na każdy m<sup>2</sup> zajmowanej powierzchni użytkowej,
- c) koszty zmienne rozliczone do jednostki zużycia ciepła,
- d) wpłacone przez użytkownika lokalu zaliczki.

13. Na podstawie wyliczeń przeprowadzonych w arkuszu rozliczane są poszczególne lokale w budynkach, zgodnie z opisaną zasadą: koszty stałe – do każdego metra kwadratowego mieszkania, koszty zmienne – według zużycia, koszty równo rozliczane do każdego lokalu – na każdy lokal.

14. Dla budynków nie wyposażonych w liczniki zużycia ciepła ogół kosztów niezbędnych na jego wytworzenie rozlicza się do każdego metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni.

15. Każdy użytkownik budynku uczestniczy w podziale kosztów wytworzenia ciepła w stopniu równym jeżeli chodzi o stawkę za metr kwadratowy ogrzewanej powierzchni i niezależnym od ilości zużytego ciepła.

16. Podobnie, jak w wypadku budynków wyposażonych w liczniki ciepła, koszty niezbędne do wytworzenia ciepła obejmują wyłącznie koszty bezpośrednie wytworzenia ciepła, to jest:

- a) Koszty zafakturowane przez dostawcę gazu ziemnego na potrzeby wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
- b) Koszty zafakturowane przez dostawcę energii elektrycznej niezbędnej dla wytworzenia ciepła w okresie rozliczeniowym;
- c) Koszty utrzymania węzłów cieplnych – obsługa i konserwacja kotłowni;
- d) Koszt przygotowania rozliczenia ciepła przez służby zewnętrzne (jeżeli rozliczenie zlecone zostanie firmie zewnętrznej).

### 3.2. ROZLICZENIE KOSZTÓW WYTWORZENIA CIEPŁA NA POTRZEBY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (C.W.U.)

1. Rozliczenie ciepła niezbędnego dla podgrzania ciepłej wody użytkowej we wszystkich typach obiektów odbywa się wyłącznie na podstawie faktycznych kosztów paliwa niezbędnego do podgrzania wody a więc zafakturowanego przez dostawcę gazu ziemnego – wyłącznie pozycje fakturowe:

- Opłata za gaz,
- Opłata przesyłowa zmienna, obciążająca koszt podgrzania wody według wskazań liczników ilości podgrzanej wody, w powiązaniu z rozliczeniem ciepła wykorzystanego dla potrzeb CO.

2. Dla budynków niewyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki zużycia ciepłej wody użytkowej koszt ciepła zużytego na podgrzanie wykorzystanych metrów sześciennych ciepłej wody użytkowej rozlicza się w oparciu o przyjęty sposób obciążania za zużycie ciepłej wody.

3. Dla budynków wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki zużycia ciepłej wody użytkowej koszt ciepła zużytego na podgrzanie wykorzystanych metrów sześciennych ciepłej wody użytkowej oblicza się na podstawie wskazań liczników lokalowych i obciąża każdy lokal zgodnie ze zużyciem.

4. Dla budynków wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki zużycia ciepłej wody użytkowej koszt podgrzania użytej ciepłej wody użytkowej dla pojedynczego lokalu oblicza się według wzoru:

(całkowity koszt ciepła zużytego na podgrzanie wody / całkowita ilość zużytej ciepłej wody) X ilość ciepłej wody zużytej w lokalu = koszt podgrzania użytej ciepłej wody użytkowej dla pojedynczego lokalu.

#### 4. ZASADY USTALANIA ZALICZKOWYCH STAWEK OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

1. Stawki opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody uiszczane przez najemców lokali mieszkalnych ustala się jako miesięczną stawkę zaliczkową.
2. Podstawą wyliczenia stawki za:
  - Centralne ogrzewanie;
  - Ciepłą wodę użytkowąsą rzeczywiste roczne koszty wytworzenia ciepła i podgrzania wody dla budynku obliczone na podstawie poprzednich sezonów grzewczych w przeliczeniu na 1 miesiąc (zł/ m-c).
3. Stawkę opłat za C.O. oraz C.W.U. ustala się przed rozpoczęciem każdego kolejnego sezonu grzewczego.
4. Zmiana stawki zaliczki w stosunku do roku poprzedniego wymaga pisemnego powiadomienia użytkowników lokali w ostatnim kwartale każdego roku. Powiadomienie nie wymaga potwierdzenia odbioru przez użytkowników.
5. Na pisemny wniosek użytkownika zaliczka może być dla niego podwyższona, jeśli uważa on, że zaliczka ustalona przez CHSIM nie wystarcza na pokrycie faktycznych kosztów dostawy ciepła do jego lokalu.
6. Użytkownicy lokali użytkowych, obciążani są zaliczkami na podstawie faktur w okresie grzewczym tj. od października do kwietnia.

#### 5. ROZLICZENIE ROCZNE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

1. Dla lokali mieszkalnych wprowadza się 12 miesięczny okres rozliczeniowy począwszy od 1 września każdego roku do 31 sierpnia.
2. Rozliczenie za sezon grzewczy nastąpi w terminie do 60 dni od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie roczne polega na porównaniu kosztów i przychodów z tytułu zaliczek w poszczególnych budynkach.
4. W budynkach wyposażonych w system liczników ciepła w lokalach rozliczenie następuje na podstawie wskazań liczników według zasad opisanych we wcześniejszych częściach niniejszego regulaminu.
5. W budynkach nie wyposażonych w system liczników ciepła w lokalach rozliczenie następuje na podstawie kosztów wytworzenia ciepła według zasad opisanych we wcześniejszych częściach niniejszego regulaminu.
6. W sytuacji, gdy odczytanie licznika zużytego ciepła lub/i ciepłej wody w lokalu mieszkalnym nie będzie możliwe z winy użytkownika z powodów:
  - a) świadomego uszkodzenia licznika ciepła;
  - b) świadomego uszkodzenia wodomierza;
  - c) braku możliwości wejścia do lokalu celem przeprowadzenia odczytów (w wypadku liczników zainstalowanych w mieszkaniu);
  - d) innych technicznych trudności związanych bezpośrednio z odczytem stanu licznika lub/i wodomierzaużytkownik zostanie obciążony średnim zużyciem ciepła we wszystkich lokalach mieszkalnych w budynku, w którym znajduje się jego lokal lub/i średnim zużyciem ciepłej wody we wszystkich lokalach mieszkalnych w budynku.  
Dodatkowo, użytkownik zostanie obciążony kosztami naprawy urządzeń, które uszkodził.
10. W sytuacji, gdy odczytanie licznika zużytego ciepła lub/i ciepłej wody w lokalu mieszkalnym nie będzie możliwe z powodów niezależnych od użytkownika, to jest:
  - a) wady licznika ciepła;
  - b) wady wodomierza;
  - c) innych technicznych trudności związanych bezpośrednio z odczytem stanu licznika lub/i wodomierzaużytkownik zostanie obciążony średnim zużyciem ciepła w analogicznych pod względem powierzchni lokalach

mieszkalnych w budynku, w którym znajduje się jego lokal lub/i średnim zużyciem ciepłej wody w lokalach mieszkalnych w budynku zamieszkałych przez taką samą liczbę osób.

11. O wyniku rozliczenia użytkownik zostanie powiadomiony na piśmie. Powiadomienie to nie wymaga potwierdzenia odbioru.

12. W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownik lokalu jest zobowiązany do uiszczenia obliczonej według opisanych w niniejszym regulaminie zasad różnicy pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a kosztami ogrzewania (podgrzania wody) w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia bez konieczności odrębnego wzywania do zapłaty. Od wpłat dokonywanych po tym terminie mogą być naliczane odsetki ustawowe.

13. Na pisemny wniosek użytkownika kwota niedopłaty może być rozłożona raty. Przyjmuje się zasadę, że spłata zadłużenia z tytułu dostaw ciepła może być rozłożona na maksymalnie 10 rat.

14. W przypadku wystąpienia nadpłaty kwota nadpłaty w pierwszej kolejności zaliczona zostanie na poczet wszelkich zaległości użytkownika lokalu wobec CHSIM. W razie braku takich zobowiązań nadwyżka zostanie zaliczona na poczet należności przyszłych okresów lub wypłacona na pisemny wniosek użytkownika.

15. Wszelkie reklamacje związane z otrzymanym rozliczeniem użytkownik może wnieść w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

16. Niniejszy Regulamin obowiązuje od 01.01.2023 r.