

## **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAW MEDIÓW W ZASOBIE LOKALOWYM MIASTA POZNANIA ORAZ ZARZĄDU KOMUNALNYCH ZASOBÓW LOKALOWYCH Sp. z o.o.**

### **§1**

#### **Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2022 poz. 1385 t.j. z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021, poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 poz. 2273),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002 nr 8 poz. 70),
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 poz. 682 t.j. z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 poz. 1225 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 nr 74 poz. 836 z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725 z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 poz. 537 z późn. zm.),
10. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 poz. 2166 t.j. ze zm.),

### **§2**

#### **Słownik pojęć**

1. **Korekta** – to zmiana rozliczenia mająca na celu uwzględnienie przez ZKZL pozytywnie rozpatrzonej reklamacji, wynikającej z ujawnienia pomyłek, bądź ze zmian zużycia po udostępnieniu lokalu do odczytu stanu licznika lub będącej następstwem innych uzasadnionych przyczyn.
2. **Koszty abonamentowe** - jest to stała, niezależna od zużycia wody, wielkość wyrażona w walucie polskiej (PLN) na ZKZL, którą jest obowiązany zapłacić przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu. W jej skład wchodzi koszty za utrzymanie w gotowości do świadczenia usług urządzeń wodociągowych oraz za odczyt i rozliczenie należności za ilość dostarczonej wody.

3. **Koszty brutto** – to koszty ponoszone przez ZKZL na: dostawę wody, odprowadzania nieczystości płynnych, dostawę ciepła, energii elektrycznej i paliwa gazowego, wraz z podatkiem VAT.
4. **Koszty netto** – to koszty ponoszone przez ZKZL na: dostawę wody, odprowadzania nieczystości płynnych, dostawę ciepła, energii elektrycznej i paliwa gazowego, bez uwzględnienia podatku VAT.
5. **Koszty ciepła pozasieciowego** – to koszty paliwa (węgiel, drewno, pellet), niezbędnego do wytworzenia ciepła wraz z kosztami serwisowymi (obsługa, konserwacje, naprawy).
6. **Koszty stałe** – koszty za zamówioną moc cieplną do budynku oraz za usługę przesyłową liczoną w oparciu o moc zamówioną, a także koszty stałe czynnika grzewczego.
7. **Koszty zmienne** – to koszty zależne od wielkości zużycia w danej nieruchomości energii cieplnej lub paliwa gazowego.
8. **Koszty zużycia** – to koszty opomiarowanej i nieopomiarowanej energii cieplej oraz koszty dostawy wody z odprowadzeniem nieczystości płynnych.
9. **Lokal** – lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym także objęty umową najmu socjalnego, pomieszczenie tymczasowe i lokal treningowy, a także lokal służący do realizowania celów nie mieszkaniowych (lokal użytkowy).
10. **Lokal nieopomiarowany** – lokal niewyposażony w urządzenie pomiarowe, lokal z niesprawnym urządzeniem pomiarowym, lokal z urządzeniem pomiarowym z nieważną cechą legalizacyjną.
11. **Lokal treningowy** – pomieszczenie w lokalu socjalnym zapewniające odpowiednie warunki bytowe, umożliwiające prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego w ramach wspólnego zamieszkiwania z pozostałymi użytkownikami lokalu.
12. **Metoda rozliczenia** – sposób rozliczania kosztów ponoszonych przez ZKZL.
13. **Media** – przez to rozumie się:
  - a. ciepło i paliwo do wytworzenia ciepła i podgrzania wody,
  - b. dostarczanie wody do lokalu,
  - c. odprowadzanie ścieków z lokalu,
  - d. dostarczenie energii elektrycznej,
  - e. dostarczenie gazu na potrzeby gospodarcze do lokalu,
  - f. abonament za wodę i ścieki.
14. **Nadpłata** – to wynik rozliczenia, do którego dochodzi, gdy koszt rozliczenia danego medium w lokalu jest mniejszy, niż suma zaliczek na dane medium naliczonych w okresie rozliczeniowym.
15. **Niedopłata** – to wynik rozliczenia, do którego dochodzi, gdy koszt rozliczenia danego medium w lokalu przewyższa sumę zaliczek na dane medium naliczonych w okresie rozliczeniowym.
16. **Nielegalny pobór–mediów**– jest to pobór mediów (np.: woda, energia cieplna) przez Użytkownika lokalu, który nie posiada umowy z dostawcą medium i jednocześnie nie rozlicza się z ZKZL. Media pobierane są z całkowitym bądź częściowym pominięciem urządzeń pomiarowych lub nastąpiła ingerencja w układ pomiarowy mająca wpływ na zafałszowanie pomiarów.
17. **Okres rozliczeniowy** – to okres kolejnych 12-stu miesięcy, począwszy od dnia 1-go lipca roku poprzedniego do dnia 30-go czerwca roku bieżącego (w którym dokonywane jest rozliczenie), obowiązujący dla budynków stanowiących komunalny zasób Miasta Poznania.

ZKZL dopuszcza możliwość odstępstwa od powyższego, dokonując rozliczenia lokalu lub budynku częściej niż raz na 12 miesięcy.

18. **Okres użytkowania** – to okres dysponowania lokalem, stanowiący podstawę indywidualnego rozliczenia użytkownika lokalu.
19. **Podzielnik kosztów** – zwany również podzielnikiem ciepła, to urządzenie montowane na grzejnikach centralnego ogrzewania, służące do podziału kosztu ciepła, określonego na podstawie rachunków za ogrzewanie budynku, pomiędzy poszczególnych użytkowników lokali w budynku.
20. **Powierzchnia ogrzewana budynku** – to powierzchnia użytkowa części wspólnego korzystania i powierzchni ogrzewanej lokali w budynku lub grupie budynków o wspólnym węźle grzewczym lub wspólnej kotłowni gazowej.
21. **Powierzchnia ogrzewana lokalu** – to powierzchnia ogrzewana pośrednio lub bezpośrednio za pośrednictwem instalacji centralnego ogrzewania, obejmująca powierzchnię użytkową wszystkich pomieszczeń w lokalu, w których zainstalowane są grzejniki CO oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników CO, a wchodzących w skład danego lokalu, ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, wc) oraz nie obejmująca powierzchni balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni, suszarni domowych, wózkowni, itp.
22. **Protokół Zdawczo-Odbiorczy** – jest to dokument określający stan lokalu/urządzeń pomiarowych/podzielników kosztów podczas zdawania lokalu przez Użytkownika lokalu do ZKZL lub podczas przekazywania lokalu nowemu Użytkownikowi.
23. **Reklamacja** – to prawo do wniesienia zastrzeżeń przez użytkownika lokalu do otrzymanego rozliczenia. W przypadku uznania reklamacji za zasadną, zostanie ona uwzględniona na zasadach określonych w §14 niniejszego Regulaminu.
24. **Rozliczenie** – to rozliczenie kosztów dostaw mediów z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami, dokonywane przez ZKZL Sp. z o.o. w terminie do 30 listopada danego roku. W uzasadnionych przypadkach termin rozliczenia może ulec zmianie.
25. **Rozliczenie szacunkowe** – rozliczenie przeprowadzone dla Użytkowników zwracających przedmiot umowy najmu, użyczenia, dzierżawy lub użytkowanego bez tytułu prawnego, w okresie rozliczeniowym.
26. **Rozliczenie zamienne** – jest to rozliczenie kosztu zmiennego CO wykonywane na zasadach określonych w § 6 ust. 6 niniejszego Regulaminu.
27. **Skróty** – to następujące: ZW – zimna woda, CW – ciepła woda, CO – centralne ogrzewanie.
28. **Średnia ilość osób** – jest to średnia ilość osób zamieszkujących w lokalu w okresie rozliczeniowym, ustalona w oparciu o oświadczenie o osobach zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.
29. **Uchyb** – to ilość wody pozostała z różnicy zużycia wynikającego z wodomierza głównego a sumą zużycia wodomierzy lokalowych i wodą zużytą do podlewania przynależnych ogródków przydomowych.
30. **Urządzenie pomiarowe** – to ciepłomierz budynkowy, podziałowy i lokalowy oraz wodomierz główny i lokalowy, posiadający ważną cechę legalizacyjną.
31. **Urządzenie pomiarowe przedpłatowe** – to wodomierz, ciepłomierz lub licznik energii elektrycznej, który umożliwia korzystanie z danego medium na zasadach przedpłaty. Użytkownik lokalu, w którym zamontowane są urządzenia pomiarowe przedpłatowe, płaci z „góry” określoną kwotę za ilość danego medium, którą może zużyć w dowolnym czasie.

32. **Uszkodzenie urządzenia** – to ujawnienie uszkodzenia pomiarowego lub podzielnika kosztów, w tym m. in. uszkodzenie plomby legalizacyjnej, zakłócenie pola magnetycznego, próba rozłączenia modułu radiowego lub zerwanie sprzęgła magnetycznego oraz każde inne działanie zakłócające prawidłową pracę urządzenia pomiarowego.
33. **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna, która faktycznie użytkuje lokal na podstawie przyznanego prawnego tytułu do lokalu lub bez tytułu prawnego.
34. **Wskaźnik wysokości** – iloraz wysokości lokalu przez średnią wysokość większości lokali w budynku. Stosowany jest do korygowania powierzchni ogrzewanej dla lokali nieopomiarowanych o wysokości wyższej o ponad 0,5 m w stosunku do większości lokali w budynku.
35. **Współczynnik wyrównawczy** -współczynnik korygujący zwiększone zapotrzebowanie ciepła lokali ze względu na ich niekorzystne usytuowanie w bryle budynku. Współczynnik wyrównawczy nie ma zastosowania w przypadku logoterm.
36. **Wymiana urządzenia** – to wymiana urządzenia pomiarowego, wynikająca z okresowej legalizacji, bądź jego niesprawności, potwierdzona stosownym protokołem.
37. **Wynajmujący** – właściciel lub osoba reprezentująca właściciela na podstawie udzielonego pełnomocnictwa lub umowy, z której wynika prawo do użytkowania, udostępniania, wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych, budynków oraz lokali mieszkalnych i użytkowych.
38. **Zaliczka** – to wskazana na zawiadomieniu o wymiarze opłat za lokal suma pieniężna, pobierana na poczet rozliczenia poszczególnych mediów, do wnoszenia której zobowiązany jest Użytkownik lokalu.
39. **ZKZL**– Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o. z siedziba w Poznaniu.
40. **Zużycie** – to okresowa różnica wskazań urządzeń pomiarowych, posiadających ważną cechę legalizacyjną.
41. **Zużycie uśrednione** – to zużycie wyliczone w oparciu o zużycie mediów w poprzednich okresach rozliczeniowych lub średnie zużycie w budynku.

### §3

#### Zasady ogólne

1. Niniejszy Regulamin ma zastosowanie wyłącznie w budynkach stanowiących własność Miasta Poznania lub ZKZL. Rozliczenie kosztów dostaw mediów w budynkach, w których istnieje Wspólnota Mieszkaniowa odbywa się według Regulaminu obowiązującego w danej Wspólnocie Mieszkaniowej.
2. Użytkownik lokalu wyposażonego w urządzenia pomiarowe lub podzielniki kosztów zobowiązany jest do podania stanów urządzeń pomiarowych na wskazany dzień lub udostępnienia lokalu upoważnionej przez ZKZL osobie, po uprzednim zawiadomieniu w celu dokonania odczytu, sprawdzenia stanu plomby zabezpieczającej oraz poprawności działania urządzenia pomiarowego. Termin pierwszego odczytu podawany jest do wiadomości poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w klatkach schodowych. O drugim terminie odczytów Użytkownik lokalu zostanie powiadomiony indywidualnie poprzez informację umieszczoną w skrzynce pocztowej. Odczyt w trzecim terminie jest wykonywany odpłatnie, na koszt Użytkownika lokalu.

3. W przypadku niedostępnięcia lokalu w podanych terminach w celu dokonania odczytu, do przeprowadzenia rozliczenia stosuje się zużycie uśrednione. Zużycie wynikające z udostępnienia lokalu w innym terminie zostanie skorygowane w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość instalowania w zasobie lokalowym urządzeń pomiarowych przedpłatowych.
5. Wynajmujący dopuszcza montaż lub wymianę wodomierzy przez Użytkownika lokalu. Warunkiem uznania wskazania takiego wodomierza jako podstawę do rozliczenia jest:
  - 1) posiadanie przez wodomierz aktualnej legalizacji,
  - 2) zgłoszenie faktu zamontowania wodomierza do ZKZL,
  - 3) zaplombowanie wodomierza przez pracownika ZKZL i sporządzenie na tę okoliczność stosownego protokołu.
6. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje rekompensata finansowa z tytułu montażu lub wymiany licznika we własnym zakresie.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dbałości o instalacje, urządzenia pomiarowe i podzielniki kosztów. W szczególności dotyczy to urządzeń/podzielników, które stanowią własność Wynajmującego.
8. Użytkownik lokalu ma obowiązek zgłaszać Wynajmującemu wszelkie przypadki awarii lub nieprawidłowości z tytułu wadliwego działania urządzeń pomiarowych/podzielników kosztów.
9. W przypadku wystąpienia uszkodzenia urządzenia pomiarowego/podzielników kosztów nie z winy Użytkownika lokalu, stosuje się zużycie uśrednione za okres wystąpienia uszkodzenia urządzenia, tj. do dnia jego naprawy lub wymiany.
10. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo zapoznania się z protokołami okresowych odczytów oraz z protokołami potwierdzającymi niesprawność i wymianę urządzeń pomiarowych/podzielników kosztów.
11. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu polegającej m.in na zwolnieniu lokalu przez dotychczasowego Użytkownika lokalu i ponownym zasiedleniu przez innego Użytkownika lokalu, bądź przeniesieniu prawa własności lokalu, rozliczenie nastąpi w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych/podzielników kosztów wynikających z Protokołu Zdawczo-Odbiorczego.
12. ZKZL zastrzega sobie możliwość wyboru innej metody rozliczania całkowitych kosztów mediów, niż opisane w niniejszym Regulaminie, w zależności od warunków technicznych danego

budynku lub lokali, a zapewniającej możliwie najbardziej optymalny i sprawiedliwy podział kosztów.

13. ZKZL dokonuje zmiany zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy na podstawie wysokości indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym zgodnie z zasadą określoną w §10, §11 i §12 Regulaminu. Dopuszczalna jest zmiana zaliczki na media w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku, gdy dostawca zmienia ceny taryfowe dostawy mediów.
14. Rozliczenie wysyłane jest listem zwykłym. Użytkownik lokalu może również odebrać rozliczenie w siedzibie ZKZL.
15. Użytkownik lokalu ma prawo do składania wniosków o obniżenie lub podwyższenie miesięcznych zaliczek na media, w szczególności tych, o których mowa w §10, §11 i §12 niniejszego Regulaminu. ZKZL zastrzega sobie prawo do odmowy realizacji takich wniosków w przypadku braku ekonomicznego uzasadnienia takich zmian.
16. **Rozliczenie lokalu treningowego** polega na rozliczeniu kosztów przypadających na dany lokal za dostarczone ciepło, energię elektryczną, wodę wraz ze ściekami, podgrzanie wody oraz za dostarczony gaz na potrzeby gospodarcze.

#### §4

##### **Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania nieczystości płynnych**

1. Koszty brutto zużycia wody wraz z odprowadzeniem nieczystości płynnych są rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków, w oparciu o faktury od dostawców mediów, uwzględniające stawki za 1m<sup>3</sup> wody i odprowadzania nieczystości płynnych.
2. Koszty abonamentowe za dostawę wody i odprowadzanie ścieków rozliczane są w równej kwocie na poszczególne lokale w danym budynku lub grupie budynków.
3. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania nieczystości płynnych **w budynkach całkowicie opomiarowanych** odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych. Uchyb rozliczany jest na poszczególne lokale, proporcjonalnie do zużycia wody.
4. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania nieczystości płynnych **w budynkach częściowo opomiarowanych** odbywa się w następujący sposób: w pierwszej kolejności rozliczane są lokale opomiarowane, których zużycie jest wyliczane na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych. Tak wyliczone zużycie jest korygowane współczynnikiem 1,05. Współczynnik ten określa udział danego lokalu w uchybie na średnim poziomie 5%. W drugiej kolejności rozliczane są lokale nieopomiarowane w następujący sposób: od całkowitego kosztu zużycia wody i odprowadzania nieczystości płynnych odejmuje się koszty wyliczone dla lokali opomiarowanych według w/w zasad. Otrzymany koszt przypadający na

lokale nieopomiarowane, rozliczany jest proporcjonalnie do średniej liczby osób w tych lokalach w okresie rozliczeniowym.

5. Jeżeli w budynku częściowo opomiarowanym występują nieopomiarowane lokale użytkowe, wówczas ich koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków obliczane są w oparciu o przeciętne normy zużycia wody dla poszczególnych grup odbiorców, zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z uwzględnieniem uchybu.
6. W budynkach **niewyposażonych w instalację kanalizacyjną**, koszty odprowadzenia nieczystości płynnych z bezodpływowych zbiorników na ścieki, rozliczane są w oparciu o faktury, wystawione przez specjalistyczne firmy asenizacyjne, realizujące wywóz takich nieczystości z danego budynku lub grupy budynków. Sposób rozliczenia tych kosztów jest analogiczny, jak w ust. 3 lub ust. 4 i 5.

## §5

### **Zasady rozliczania kosztów podlewania ogródków przydomowych**

1. W przypadku, gdy Użytkownik lokalu korzysta z ujęcia wody do podlewania ogródków przydomowych, zużycie wykazywane przez licznik wody ogrodowej danego ogródka doliczane jest do zużycia wody w lokalu zajmowanym przez tego Użytkownika lokalu i rozliczane na zasadach określonych w §4 ust. 3 lub ust. 4 i 5.
2. Zużycie wykazane przez licznik wody ogrodowej nie jest wliczane do kosztów odprowadzania nieczystości płynnych wyłącznie wówczas, gdy licznik został zgłoszony do firmy wodociągowej, jako licznik ogrodowy, a fakt ten ma potwierdzenie w ilości wykazywanego zużycia wody i ścieków na fakturach od dostawcy wody.
3. Jeżeli Użytkownik lokalu nie posiada odrębnego licznika wody ogrodowej, wówczas przyjmuje się, że zużycie wody wynosi 0,075 m<sup>3</sup> na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogródka na miesiąc lub 0,375 m<sup>3</sup> na 1 m<sup>2</sup> na sezon w okresie rozliczeniowym, w oparciu o przeciętne normy zużycia wody dla poszczególnych grup odbiorców, zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

## §6

### **Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej lub paliwa gazowego na potrzeby wytworzenia energii cieplnej oraz ciepłej wody użytkowej**

1. Wysokość kosztów dostawy energii cieplnej lub paliwa gazowego podlegających rozliczeniu określa się na podstawie faktur VAT wystawionych przez usługodawcę, z uwzględnieniem ciągłości rozliczeń.
2. Wprowadza się następujące zasady ustalenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody:
  - 1) **Koszty stałe** - ustalone w oparciu o faktury VAT dostawcy energii cieplnej lub paliwa gazowego,
  - 2) **Koszty zmienne** - wynikające ze zużycia energii cieplnej, bądź paliwa gazowego, ustalone w oparciu o faktury VAT:
    - a) **koszty podgrzania wody** – ustalone w oparciu o zużycie z licznika ciepłej wody, a w przypadku braku urządzenia pomiarowego, jest to koszt stanowiący 20% całkowitych kosztów zmiennych lub koszt średniego zużycia ciepła w okresach letnich,
    - b) **koszty centralnego ogrzewania** - ustalone w oparciu o zużycie z licznika ciepła, a w przypadku braku urządzenia pomiarowego, jest to koszt stanowiący 80% całkowitych kosztów zmiennych,
    - c) **w przypadku braku w budynku centralnej ciepłej wody** – koszty zmienne stanowią koszty centralnego ogrzewania.
3. **Koszty stałe energii cieplnej** rozliczane są proporcjonalnie według powierzchni ogrzewanej danego lokalu w budynku.
4. Rozliczenie kosztów **centralnego ogrzewania** dla budynków wyposażonych w **urządzenia pomiarowe** polega na obliczeniu wynikowej stawki jednostki rozliczeniowej (1 GJ), która jest ilorazem kosztu centralnego ogrzewania przez sumę zużyć wszystkich rozliczanych lokali w danym budynku, obliczonych na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych zależnych od położenia lokalu w bryle budynku. Tak wyliczona stawka wynikowa jest przemnażana przez zużycie ciepła danego lokalu w okresie rozliczeniowym.
5. Rozliczenie kosztów **centralnego ogrzewania** dla budynków wyposażonych w **podzielniki kosztów ogrzewania** polega na obliczeniu wynikowej stawki jednostki rozliczeniowej, która jest ilorazem kosztu centralnego ogrzewania przez sumę zużyć wszystkich rozliczanych lokali w danym budynku, obliczonych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych. Tak wyliczona stawka wynikowa jest przemnażana przez zużycie ciepła danego lokalu w okresie rozliczeniowym.
6. Rozliczenie kosztów **centralnego ogrzewania** dla budynków **bez urządzeń pomiarowych**, polega na obliczeniu wynikowej stawki ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej w rozliczanym budynku, która to stawka jest ilorazem kosztu centralnego ogrzewania przez sumę powierzchni ogrzewanych wszystkich rozliczanych lokali w danym budynku. Tak wyliczona stawka jednostkowa jest przemnażana przez powierzchnię ogrzewaną danego lokalu w okresie rozliczeniowym i jest korygowana o wskaźnik wysokości w przypadku lokali



nieopomiarowanych o wysokości wyższej o ponad 0,5 m w stosunku do większości lokali w budynku.

7. W przypadku braku odczytów urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów w lokalach lub kiedy ilość lokali poprawnie opomiarowanych nie przekracza 50% wszystkich lokali w danej nieruchomości, stosuje się rozliczenie zamienne.
8. Rozliczenie kosztów **ciepłej wody użytkowej** dla budynków wyposażonych w **urządzenia pomiarowe** polega na obliczeniu wynikowej stawki podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody, która jest ilorazem kosztu energii, wykorzystanej do podgrzania wody przez sumę zużyć wszystkich rozliczanych lokali w danym budynku, obliczonych na podstawie urządzeń pomiarowych – liczników ciepłej wody. Tak wyliczona stawka wynikowa jest przemnażana przez zużycie ciepłej wody danego lokalu w okresie rozliczeniowym.
9. Koszty **ciepłej wody użytkowej** dla budynków **bez urządzeń pomiarowych** rozliczane są proporcjonalnie do średniej liczby osób w rozliczanych lokalach w okresie rozliczeniowym.
10. W przypadku budynków, w których zainstalowane są **logotermy**, koszt zmienny nie podlega podziałowi na koszty centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody i polega na obliczeniu wynikowej stawki jednostki rozliczeniowej (1 GJ), która jest ilorazem kosztu centralnego ogrzewania przez sumę zużyć wszystkich rozliczanych lokali w danym budynku, obliczonych na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, bez uwzględnienia współczynników wyrównawczych zależnych od położenia lokalu w bryle budynku.
11. Ustalenie minimalnego i maksymalnego kosztu ogrzewania:
  - 1) **Maksymalny koszt zmienny** zakupu ciepła zależy od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Maksymalny koszt zmienny zostanie obliczony dla każdego budynku przez firmę rozliczeniową wskazaną przez ZKZL zgodnie z przepisami *rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 poz. 2273)*,
  - 2) **Minimalny koszt zmienny** zakupu ciepła zależy od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym określa się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach § 1 ust. 5 Regulaminu. Minimalny koszt zmienny zostanie obliczony dla każdego budynku przez firmę rozliczeniową wskazaną przez ZKZL, zgodnie z przepisami *rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia*

*2021 r. 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 poz. 2273),*

12. Lokale, które znajdują się w budynkach posiadających sieć centralnego ogrzewania, a które to nie są do niej przyłączone, nie partycypują w kosztach dostawy energii cieplnej do budynku.

#### **§7**

##### **Zasady rozliczania kosztów dostaw gazu dla celów gospodarczych**

1. Koszty gazu zużywanego w lokalach dla celów gospodarczych rozliczane są według zużycia wykazywanego przez lokalowe liczniki gazu, w wysokości odpowiadającej poniesionemu kosztowi. W przypadku niesprawnego urządzenia pomiarowego, zużycie danego lokalu zostanie wyliczone, jako średnia z poprzednich okresów rozliczeniowych.
2. W przypadku braku lokalowych liczników gazu, koszt gazu rozliczany jest proporcjonalnie do średniej liczby osób w tych lokalach w okresie rozliczeniowym.

#### **§8**

##### **Zasady rozliczania kosztów dostaw energii elektrycznej**

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej w lokalach w budynku, gdzie jest licznik główny, rozliczane są według zużycia wykazywanego przez lokalowe podliczniki energii elektrycznej, w wysokości odpowiadającej poniesionemu kosztowi. W przypadku niesprawnego podlicznika energii elektrycznej, zużycie danego lokalu zostanie wyliczone jako średnia z poprzednich okresów rozliczeniowych lub – w przypadku braku możliwości wyliczenia zużycia uśrednionego – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Koszty energii elektrycznej zużywanej w lokalach, w których warunki techniczne pozwalają na zawarcie umowy indywidualnej z dostawcą energii elektrycznej koszt, którym obciążony będzie Użytkownik lokalu będzie kosztem wprost wynikającym z faktury VAT od dostawcy za dany okres rozliczeniowy.
3. W przypadku braku lokalowych liczników energii elektrycznej, koszty energii rozliczone będą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w rozliczonym budynku.

#### **§9**

##### **Zasady rozliczania kosztów ciepła pozasieciowego**

Koszty ciepła pozasieciowego rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali w rozliczonym budynku.

#### **§10**

##### **Zasady obliczania zaliczek na zimną wodę i ścieki**

1. Zaliczki na zimną wodę i ścieki na kolejny okres rozliczeniowy dla lokali **opomiarowanych** obliczane są jako iloczyn stawki i ilości m<sup>3</sup> zimnej wody dla lokalu. Ilość m<sup>3</sup> wody na potrzeby zaliczki oblicza się jako iloraz ilości wody zużytej w rozliczanym okresie w danym lokalu przez ilość miesięcy w rozliczanym okresie. Tak obliczona ilość jest korygowana o współczynnik 1,05 i obowiązuje przez cały następny okres rozliczeniowy.
2. Zaliczki na zimną wodę i ścieki na kolejny okres rozliczeniowy dla **lokali mieszkalnych nieopomiarowanych** obliczane są jako iloczyn stawki i ilości m<sup>3</sup> wody na osobę, przy czym ilość wody na osobę wylicza się jako iloraz rozliczanego kosztu wody i ścieków przypadającego na lokale nieopomiarowane przez ilość osób w lokalach nieopomiarowanych i przez ilość miesięcy w rozliczanym okresie. Tak obliczona stawka jest korygowana o współczynnik 1,05 i obowiązuje przez cały następny okres rozliczeniowy.
3. Zaliczki na zimną wodę i ścieki na kolejny okres rozliczeniowy dla **lokali użytkowych nieopomiarowanych** obliczane są jako iloczyn stawki i ilości m<sup>3</sup> wody na jednostkę odniesienia, przy czym ilość wody na jednostkę odniesienia przyjmuje się w oparciu o przeciętne normy zużycia wody zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody, w zależności od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.

## §11

### Zasady obliczania zaliczek na ciepłą wodę

1. Zaliczki na ciepłą wodę na kolejny okres rozliczeniowy dla lokali **opomiarowanych** obliczane są jako iloczyn stawki i ilości m<sup>3</sup> ciepłej wody dla lokalu. Ilość m<sup>3</sup> wody na potrzeby zaliczki oblicza się jako iloraz ilości ciepłej wody zużytej w danym lokalu w okresie rozliczanym przez ilość miesięcy w okresie rozliczanym. Tak obliczona stawka jest korygowana o współczynnik wzrostu cen energii cieplnej przez dostawcę ciepła.
2. Zaliczki na ciepłą wodę na kolejny okres rozliczeniowy dla lokali **nieopomiarowanych** obliczane są jako iloczyn stawki i ilości m<sup>3</sup> wody, przy czym ilość wody dla lokali mieszkalnych przyjmuje się jako średnią ilość m<sup>3</sup> na osobę z lokali opomiarowanych, natomiast dla lokali użytkowych przyjmuje się jako połowa ilości zimnej wody, obliczonej według zasad podanych w §10 ust. 3.
3. Stawka jest obliczana dla wszystkich lokali w danym budynku na jednakowym poziomie i stanowi iloraz kosztu ciepłej wody danego budynku przez sumę zużycia ciepłej wody w danym budynku i przez ilość miesięcy w rozliczanym okresie. Tak obliczona stawka jest korygowana o współczynnik wzrostu cen energii cieplnej przez dostawcę ciepła.

## §12

### Zasady obliczania zaliczek na centralne ogrzewanie

1. Zaliczki na centralne ogrzewanie (dla kosztów zmiennych) na kolejny okres rozliczeniowy dla lokali obliczane są jako iloczyn stawki i powierzchni ogrzewanej danego lokalu.

2. Zaliczki na centralne ogrzewanie (dla kosztów stałych) na kolejny okres rozliczeniowy dla lokali obliczane są jako iloczyn stawki i powierzchni ogrzewanej danego lokalu.
3. Stawka na centralne ogrzewanie dla kosztów zmiennych (dla 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej dla danego lokalu) obliczana jest jako iloraz kosztu zmiennego CO danego lokalu przez powierzchnię ogrzewaną danego lokalu i przez ilość miesięcy w rozliczonym okresie. Tak obliczona stawka jest korygowana o współczynnik wzrostu cen energii cieplnej przez dostawcę ciepła.
4. Stawka na centralne ogrzewanie dla kosztów stałych (dla 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej dla danego lokalu) obliczana jest jako iloraz kosztu stałego CO danego lokalu przez powierzchnię ogrzewaną danego lokalu i przez ilość miesięcy w rozliczonym okresie. Tak obliczona stawka jest korygowana o współczynnik wzrostu cen energii cieplnej przez dostawcę ciepła.

### §13

#### Zasady rozliczeń szacunkowych

1. ZKZL dopuszcza dokonanie rozliczenia szacunkowego. Jest ono możliwe wyłącznie, jeśli:
  - 1) lokal był rozliczany w poprzednim okresie rozliczeniowym (nie dotyczy rozliczenia lokalu opomiarowanego),
  - 2) lokal jest rozliczany przez ZKZL, a nie firmy zewnętrzne.
2. W przypadku, gdy w budynku powstanie Wspólnota Mieszkaniowa, ZKZL dokonuje rozliczenia mediów na dzień powstania Wspólnoty dla wszystkich lokali danego budynku.
3. Rozliczenia szacunkowe przeprowadzane są w oparciu o rzeczywiste zużycie, wynikające z odczytów urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku w oparciu o zużycie uśrednione oraz w oparciu o ceny jednostkowe, obowiązujące w momencie rozliczenia szacunkowego, a w przypadku ich braku, w oparciu o ceny jednostkowe lub koszty, które zostały przyjęte w bezpośrednio poprzedzającym okresie rozliczeniowym, proporcjonalnie do czasu faktycznego korzystania z lokalu.
4. Koszt, który został wyliczony według zasad określonych w § 13 ust. 3, zostanie skorygowany o współczynnik 1,05 i nie podlega na dalszym etapie korekcie.
5. Koszt obliczony w wyniku rozliczenia szacunkowego umniejsza koszt rozliczany na pozostałe lokale na koniec przyjętego okresu rozliczeniowego w rozliczeniu zbiorczym.
6. O przeprowadzeniu rozliczenia szacunkowego decyduje ZKZL .

### §14

### **Reklamacje**

1. Użytkownik lokalu ma prawo wniesienia reklamacji do rozliczenia w terminie 60 dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego. W przypadku uznania reklamacji – ZKZL dokonuje korekty tego rozliczenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania reklamacji.
2. Reklamacja wniesiona po upływie terminu określonego w §14 ust. 1, pozostaje w aktach lokalu bez rozpatrzenia.
3. Reklamacja powinna zostać złożona w jednej z dwóch form:
  - 1) papierowej, przesłanej za pośrednictwem operatora pocztowego bądź dostarczona osobiście na adres siedziby ZKZL lub do jednego z Punktów Obsługi Klienta,
  - 2) wiadomości elektronicznej przesłanej na adres e-mail: [obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl](mailto:obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl)Złożona reklamacja winna zawierać: adres lokalu, dla którego sporządzona została reklamacja, przyczynę złożenia reklamacji oraz jeśli istnieją – dowody na okoliczność wystąpienia ewentualnego błędu z tytułu rozliczenia mediów.
4. Reklamacja rozliczenia mediów nie zostanie uznana jeśli bezpośrednio lub pośrednio była następstwem umyślnej lub nieumyślnej działalności Użytkownika lokalu bądź osoby trzeciej, w związku z awarią wodno-kanalizacyjną lub inną sytuacją, która zaistniała w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, jak i w przypadku braku zgłoszenia awarii mającej istotny wpływ na wynik rozliczenia a także nieudostępnienia lokalu do odczytu urządzenia/podzielników bądź niepodania odczytu.
5. W przypadku gdy lokal został rozliczony przez zewnętrzny podmiot rozliczający, z którym ZKZL podpisał umowę w zakresie rozliczenia mediów, czas odpowiedzi na reklamację wynosi 14 dni licząc od dnia otrzymania przez ZKZL od podmiotu zewnętrznego weryfikacji reklamacji Użytkownika lokalu. W uzasadnionych przypadkach ww. termin może ulec wydłużeniu.
6. Złożenie reklamacji przez Użytkownika lokalu nie zwalnia od obowiązku uiszczenia należności wynikającej z rozliczenia kosztów mediów.
7. W przypadku uznania reklamacji ZKZL dokonuje korekty rozliczenia danego lokalu, a różnice wynikające z danej korekty są rozliczane w kolejnych okresach rozliczeniowych.

### **§15**

#### **Postanowienia końcowe**

1. Różnice powstałe pomiędzy faktycznie poniesionymi przez ZKZL kosztami dostawy mediów, a opłatami wniesionymi przez Użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek rozlicza się jako:
  - 1) niedopłatę,
  - 2) nadpłatę.

2. W przypadku Użytkownika lokalu posiadającego zadłużenie, nadpłatę zalicza się na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu. W przypadku braku zadłużenia, nadpłata winna być odliczona przez Użytkownika lokalu przy najbliższych wpłatach należności za lokal.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wpłaty kwoty niedopłaty przy najbliższej miesięcznej płatności za użytkowanie lokalu.
4. Na wniosek Użytkownika lokalu ZKZL może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach.
5. W sytuacji nielegalnego poboru mediów Użytkownik lokalu obciążony zostanie kosztami mediów w sposób ustalony dla lokalu nieopomiarowanego lub w sposób określony w § 3 ust. 12.
6. W przypadku poniesionej przez ZKZL szkody spowodowanej nielegalnym poborem mediów przez Użytkownika lokalu, bądź związanej z naprawą lub wymianą uszkodzonego przez Użytkownika lokalu urządzenia pomiarowego, podzielnika kosztów, czy instalacji – Użytkownik lokalu obciążony zostanie z tego tytułu odszkodowaniem.
7. Regulamin obowiązuje dla okresów rozliczeniowych, począwszy **od 1 lipca 2024 roku**.
8. Regulamin zostanie podany do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej [www.zkzl.poznan.pl](http://www.zkzl.poznan.pl).

PREZES ZARZĄDU SPÓŁKI

Michał Prymas

Członek Zarządu Spółki

Szymon Błażek