

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZEWANIE WODY

POSTANOWIENIA OGÓLNE

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów przygotowania i dostawy ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze oraz podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko Własnościową we Wronkach zwana dalej Zarządcą,

Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej z tytułu opomiarowania i ogrzewania budynków oraz dostawy ciepłej wody do mieszkań.

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r.-Prawo energetyczne (tj Dz.U. 2022 poz. 1385 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 r. o wymianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 868).
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.-PrawoSpółdzielcze (Dz-U z 2021 r. poz. 648 zpóźn.zm)
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlan (Dz.U. z 2021r. poz 2351),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków lechnicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r, nr 74, poz.836 z późn zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 poz. 1065 z późn. Zm.).
9. Ustawa z dnia 24 czerwca.1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r-,poz. .1048),
10. Ustawa z dnia 1 1 mja 2001r- Prawo o miarach (Dz U-z 2021r., poz 2068)
11. Ustawa z dnia 23 kwielnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz U-z 2020r., poz 1740)
12. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
13. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko własnosciowej we Wronkach oraz obowiązujące regulaminy
14. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki
15. Inne akty i dokumenty i regulaminy, które mają wpływ na zapisy regulaminu.

Rozdział I OKREŚLENIA PODSTAWOWE

Użytkownik lokalu - osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu' prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego

Okres rozliczeniowy - należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 1 lipca a kończy się 30 czerwca następnego roku.

Rozliczenie indywidualne - stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku- pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym

Podzielnik kosztów ogrzewania urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834 służące do podziału kosztów, są wprowadzone do slosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.

Współczynnik wyrównawczy [LAF] 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 ciepłoposzczególnych lokali wynikające z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali

Współczynnik [UF] _ jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość i rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika - jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.

Jednostka zużycia - to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF

Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF

Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika przy logarytmicznej nadwyżce temperatury różnej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.

Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu - temperatura powietrza w pomieszczeniu którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.

Minimalna temperatura w pomieszczeniach - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą rozporządzeniem [8]...temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16.°C.

Wodomierz ciepłej wody - urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.

Koszty zakupu energii cieplnej – suma opłat za nośniki energii wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne (dostawcę gazu) na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację

Koszt ogrzewania - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele ogrzewania

Koszt podgrzania wody wodociągowej - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.

Koszty dostawy ciepła wydatki ponoszone przez spółdzielnię w związku z:

opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła i gazu
eksploatacją instalacji technologicznych kotłowni i przesyłowych będących własnością Spółdzielni

Kotłownia/węzeł cieplowniczy jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,

Układ pomiarowo – rozliczeniowy –gazomierz zainstalowany na wejściu do kotłowni w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą a dostarczone do budynku nośniki energii

Zarządca _ osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się .zarządzaniem nieruchomościami

Powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia lokalu ustalona w m² z dokładnością do 0,1 m²według:

- posiadanej dokumentacji budynku
 - obmiarów sporządzonych w oparciu o polską normę PN- 70/B-02365
- przy zachowaniu zasady, że dla danego budynku stosuje się jedną z w/w metod dla wszystkich lokali.

Osoby w lokalu - jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy.

Rozdział II ZASADY OGÓLNE

1 Podzielniki kosztów

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od.1 lipca do 30 czerwca kolejnego roku.

4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 m-cy miesięcy od końca okresu rozliczeniowego
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb
 - poinformowanie Zarządcy i uzyskanie pisemnej zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych których celem jest analiza i kontrola zużycia energii
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie –z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VII, niniejszego regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia tj dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest jednoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z "cennikiem usług" firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania "Protokołu Serwisu".
13. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkowników lokalu
14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
15. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki zużycia i rozliczeń przejmuje następca.
16. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
17. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

2. Wodomierze ciepłej wody

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody, ich odczyt, i rozliczenia wykonywane jest przez Zarządcę
2. Wysokość opłaty za podgrzanie 1 metra sześciennego wody ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej we Wronkach (na podstawie rocznego rozliczenia z urządzeń pomiarowych w kotłowni i w lokalach odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem)
3. Rozliczenie zużycia ciepłej wody z użytkownikami lokali dokonywane jest w okresach kwartalnych które trwają od 16 dnia m-ca poprzedzającego kwartał do 15 dnia miesiąca kwartału rozliczeniowego
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych
5. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w lokalach lub szachtach instalacyjnych
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb
7. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
8. Na potrzeby rozliczenia wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale IX, niniejszego regulaminu i rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczynawarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
10. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie zgodnej z cennikiem usług obowiązującym u Zarządcy.
11. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania "Protokołu Serwisu".
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki zużycia i rozliczeń przejmuje następca.
13. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
14. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy Spółdzielni

Rozdział III KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

Do kosztów zakupu i wytworzenia energii cieplnej zaliczane są koszty ponoszone na rzecz dostawcy nośników energii oraz koszty związane z utrzymaniem źródła ciepła

Do kosztów wytworzenia ciepła zalicza się:

1 opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):

- koszt nośnika energii (gazu) stały
- opłata handlowa/abonamentowa
- opłata dystrybucyjna stała
- koszty bieżącej obsługi, serwis, bieżące utrzymanie, przeglądy i badania
- koszty napraw i remontów źródła ciepła
-

2 opłaty wynikające ze zużycia nośnika energii (opłata zmienna):

- koszt paliwa zmienny
- opłata dystrybucyjna zmienna
- koszt energii elektrycznej na rzecz źródła ciepła

Do kosztów wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.

Koszty wytworzenia ciepła dla budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, Zarządca wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają tą nieruchomość.

Rozdział IV PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWU CIEPŁEJ WODY

1. Zużycie energii cieplnej rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków
2. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w źródle ciepła ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody oraz wodomierzy mierzących ilość przygotowanej ciepłej wody.
4. Obliczenie ilości ciepła zużytego na cele ogrzewania następuje na podstawie wskazań zainstalowanych w źródle ciepła ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania

Rozdział V ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

Opłatę za przygotowanie 1m³ ciepłej wody ustala się następująco:

1. Określa się wskaźnik zużycia ciepła w GJ na podgrzanie 1m³ wody poprzez podzielenie ilości zużytego ciepła w/g wskazań podliczników ciepła na cw przez ilość wody zużytej do podgrzania w/g wskazań wodomierzy zainstalowanych w źródle ciepła w budynku. Uzyskany wskaźnik w GJ/m³ mnoży się przez cenę wytworzenia 1GJ w źródle ciepła
2. Koszty wykonania rozliczenia ponoszą użytkownicy lokali.

Rozdział VI ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych budynków wg podziału:
 - 2.1. część stałą zgodnie z rozdz. III pkt 1 (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
 - 2.2. część zmienną zgodnie z rozdz. III pkt 2 (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - **70 % koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku
 - **30 % koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali
Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
3. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
4. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, dla którego współczynnik jest wyznaczany.
5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
7. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
8. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach, w których:
 - w źródle ciepła zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania,
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach
9. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
10. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
11. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale VII niniejszego regulaminu.

Rozdział VII SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1. **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.

1.2. **Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.

1.3. **Uniemożliwił:**

- dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

Ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- **Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustalone na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
-
- **Koszty zmienne** zostaną wyliczone jako maksymalna wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z rozdziałem VIII. regulaminu.
-

2. **W lokalach, gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe**, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m²

3. **Grzejniki, gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe:** koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu

4. **Koszty ogrzewania łazienek** – rozliczane ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania

5. **Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zarządcy**- zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania

6. **Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy rozliczane będą** – przyjmuje się koszty szacowane (maksymalne zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika

7. **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg** - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania

8. **W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana lub demontaż grzejników)** firma rozliczeniowa dokona stosownych między odczytów i przemontowania podzielników.

9. **Właściciel lokalu** do czasu przemontowania lub demontażu podzielnika zobowiązany jest do zabezpieczenia grzejnika wraz z zamontowanym podzielnikiem w obrębie budynku w którym znajduje się lokal

10. W przypadku demontażu lub wymiany grzejników na wniosek właściciela lokalu wszystkie koszty związane z tą czynnością a w szczególności koszty demontażu i utylizacji podzielnika oraz zmian w systemie rozliczeń obciążają w całości właściciela lokalu

Rozdział VIII WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.

1. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = Σ maksymalnych jednostek zużycia $\times$ LAF
gdzie:

LAF - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

Maksymalne jednostki zużycia = $E_{co} \times 277,77 \times UF \times 0,951$

gdzie:

E_{co} - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

E_{co} = $Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e^{sr}}) / (t_i - t_{eo})$

gdzie:

- **Q_{co}** moc zainstalowana grzejników [W];
- **N** liczba dni okresu grzewczego;
- **24** czas poboru ciepła w ciągu doby;
- **$3,6 \times 10^{-6}$** współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
- **t_i** maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
- **t_{e^{sr}}** średnia temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
- **t_{eo}** obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego;
- **277,77** - współczynnik przeliczeniowy z GJ na KWh;
- **UF** - współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej;
- **0,951** - współczynnik czułości bazowej podzielnika.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokali** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

2. Minimalny zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach [8].

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia **dla danego lokalu** po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej

nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

Rozdział IX SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. **Dla lokali mieszkalnych nieposiadających wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni norm zużycia wody wynikających z (Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r w sprawie przeciętnych norm zużycia wody Dz. U. nr 8 z 2002r poz. 70): zimna woda do podgrzania 2,7 m³ na 1 osobę miesięcznie.
2. **W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora** w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia.
W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu
3. **Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego**, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
4. **W lokalach, gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe**, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych dla tego lokalu.

Rozdział XI KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy,
 - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
 - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
 - g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.

5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia przez użytkownika lokalu podzielnika, wodomierza, zaworu termostatycznego lub zerwania plomby koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Zarządca dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik.
Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział XI ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania ustalane są wg poniższych zasad:
 - podstawą kalkulacji zaliczek jest średnia wielkość zużycia ciepła w lokalu z poprzednich pięciu okresów rozliczeniowych przypadająca na dany lokal, powiększona o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego wytworzenia np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne
 - jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
 - decyzje o korekcie podejmuje rada nadzorcza spółdzielni.
 -

Rozdział XII ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zarządca dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

1. dla budynku:

- a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- b) powierzchnię lub kubaturę budynku,
- c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 kubatury,
- d) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- e) koszty stałe zakupu ciepła,
- f) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- g) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- h) porównanie średniego koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m^2 powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
- i) porównanie średniego koszt podgrzania wody w budynku na 1m^2 powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
- j) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- k) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- l) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

2. dla lokalu:

- a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- c) wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- d) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- e) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- f) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- g) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- h) porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej
- i) porównanie zużycia ciepłej wody w m^3 do zużycia ciepłej wody w m^3 w nieruchomości w formie tabelarycznej
- j) porównanie kosztów centralnego ogrzewania/ m^2 w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej
- k) porównanie kosztów podgrzania wody/ m^2 w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej

Rozdział XIII ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

Raz w miesiącu zarządca umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
 2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
 3. ilość zużytej ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
 4. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu
- Informacje będą udostępniane użytkownikowi w terminie 14 dni od złożenia wniosku

Rozdział XIV WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

Woda

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest raz na kwartał
2. Woda Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica między poniesionymi przez zarządcę kosztami i opłatami pobranymi od indywidualnych odbiorców w lokalach, różnicę tę uwzględnia się przy ustalaniu wysokości opłat na następny okres rozliczeniowy
- 3.

Ogrzewanie

4. W terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, określonego w rozdz. II pkt. 1.3. spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu.
5. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca prześle użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie rozliczona w 12 ratach miesięcznych począwszy od dnia 01 października każdego roku
 - b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata. rozliczona w 12 ratach miesięcznych począwszy od dnia 01 października każdego roku
7. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządcy dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
8. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
9. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 7 / 2023 Rady Nadzorczej w dniu 29.09.2023r .

Wchodzi w życie z dniem 01 lipca 2023 a jego uchwalenia ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy 2023 / 2024 r. i przyszłe.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

/-/ Krzysztof Lis

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

/-/ Bogusława Woźniak