

Załącznik do
Uchwały nr 60

REGULAMIN
rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania
i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz obsługi wodomierzy wody
zimnej i ciepłej w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Cegielka” we Wrocławiu.

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

I Zakres stosowania regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

II Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
2. 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 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Cegielka”,
13. Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.

III. Określenie pojęć użytych w regulaminie

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła z naliczonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 1stycznia a kończy 31 grudnia każdego roku.

3. **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek, zasilany w ciepło z odrębnego węzła ciepłowniczego.
4. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
5. **Ciepłomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe określające zużycie ciepła w jednostkach fizycznych w lokalu.
6. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie elektroniczne umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, nie będące urządzeniem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do ustalenia udziału danego lokalu w kosztach ogrzewania budynku.
7. **Współczynnik wyrównawczy** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali.
8. **Współczynnik oceny** (współczynnik grzejnikowy) – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
9. **Jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny (uwaga: niektóre typy podzielników mają wprogramowany współczynnik oceny i od razu wyświetlają jednostki zużycia).
10. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy.
11. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
12. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.
13. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
14. **Koszty zakupu ciepła lub gazu**- suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne i 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.
15. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło i gaz dostarczanych na cele ogrzewania.

16. **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło i gaz dostarczanych na cele podgrzania wody wodociągowej.
17. **Węzeł cieplny** - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej dla budynku poprzez wymiennik ciepła, lub kocioł zasilany gazem.
18. **Odszkodowanie** – należność finansowa, jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.
19. **Rozliczanie zamienne** - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu.

Rozdział II

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - za zamówioną moc ciepłą pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę abonamentową
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za zużytą energię ciepłą według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów wytworzenia ciepła w **budynkach posiadających indywidualne kotłownie** zalicza się:
 - 3.1.opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - opłatę abonamentową
 - opłatę sieciową stałą
 - opłatę za przekroczenie mocy
 - koszt stały czynnika grzewczego
 - amortyzację kotłowni
 - koszty bieżącej obsługi serwisowej
 - koszty napraw i remontów kotłowni
 - 3.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - opłatę za paliwo gazowe
 - opłatę sieciową zmienną
 - koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
 - koszt wody na uzupełnienie zładu

4. Koszty zakupu ciepła do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

ROZDZIAŁ III

PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszty zakupu ciepła 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 węzłach ciepłych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
3. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i wskazań podlicznika ciepła na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
4. W przypadku wspólnego opomiarowania zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, koszty podgrzania wody wyznacza się z zużycia ciepła zarejestrowanego na ciepłomierzu głównym z miesięcy letnich (czerwiec, lipiec, sierpień), aktualnych kosztów ciepła. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
5. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania zimnej wody wodociągowej.

Rozdział IV

ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje Spółdzielnia, która może zlecić rozliczanie kosztów c.w.u. podmiotowi zewnętrznemu, specjalizującemu się w tego typu rozliczeniach.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła i gazu następuje do poszczególnych węzłów ciepłych wg podziału:
 - 50% sumy opłaty stałej i zmiennej dostawcy ciepła i gazu- dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (alternatywnie dzielona proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości)
 - 50% sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła i gazu- dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników

Rozdział V

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach lub ciepłomierzy w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej;
 - dla lokali posiadających zainstalowane podzielniki kosztów udział kosztów stałych dzielonych proporcjonalnie do powierzchni lokali wynosi 60 %, a udział kosztów zmiennych wynosi 40 %.

- dla lokali wyposażonych w ciepłomierze udział kosztów stałych dzielonych proporcjonalnie do powierzchni lokali wynosi 50%. Udział kosztów zmiennych wynikający z odczytu ciepłomierza wynosi 50%.
- 3. 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.
- 4. Współczynniki wyrównawcze oblicza się zwykle z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku.
- 5. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyłą ilość energii na potrzeby ogrzewania.
 - zainstalowane ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.
- 6. 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. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termo- modernizacyjnych.
- 7. 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 VI niniejszego regulaminu.

Rozdział VI

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1. Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź
 - 1.2. Uniemożliwił:
 - dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania 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) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
- Koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie w budynku. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
- 1.3. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.

- 1.4. Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane – wg mocy charakterystyki technicznej danego grzejnika.
- 1.5. Grzejniki, które zostały zdemonstrowane za zgodą Spółdzielni – wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane do momentu demontażu grzejnika.
- 1.6. Grzejniki zdemonstrowane bez zgody Spółdzielni: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.
- 1.7. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) - firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny.
- 1.8. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą - wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
- 1.9. Jeżeli użytkownik lokalu zakręca zawory przy grzejnikach, lub podejmie inne działania w celu odcięcia/ograniczenia dopływu czynnika grzewczego w sposób niegwarantujący za ich pomocą utrzymania w mieszkaniu temperatury wyższej niż 16° C, a lokal ogrzewany jest kosztem lokali sąsiednich (przenikanie ciepła przez przegrody), Spółdzielnia może naliczyć opłatę uzupełniającą za ogrzewanie za okres rozliczeniowy ustaloną maksymalnie do średniego zużycia ciepła (GJ) na powierzchnię jednostkową (m²) w budynku, pomnożoną przez powierzchnię lokalu.

Rozdział VII

MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

1. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku.
2. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku.
3. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

Rozdział VIII

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.

1. Przy rozliczeniu rocznym:
 - 1.1 Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 5 m³ na 1 osobę miesięcznie.
 - 1.2. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu 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.

1.3 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.

1.4 W lokalach, w których 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 w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

Rozdział IX

KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Spółdzielnia jest uprawniona 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 ogrzewania, wodomierzy i ciepłomierzy;
 - 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 a także 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 Spółdzielnię,
 - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, ciepłomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia 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 lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.

9. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników 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 w łazience;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie ciepłomierza, podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział X

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. oraz C.W.U.

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej i gazu na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są wg poniższych zasad:
 - podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.

Rozdział XI

ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenie kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. 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 1m² powierzchni lokali lub 1m³ 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) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lub 1 m³ kubatury,
- i) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- j) blok informacyjny,

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.

Rozdział XII

INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA

W miarę możliwości technicznych Spółdzielnia raz w miesiącu umożliwia użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy oraz wodomierzy c.w.u.):

- 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 ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu;
- 4. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników wyrównawczych.

Rozdział XIII

WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY

- 1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania.
- 2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
- 3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów, to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
 - kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia, to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

Rozdział XIV

REKLAMACJE

- 1. Użytkownik lokalu może wnieść na piśmie do Spółdzielni reklamację dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.

2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

Rozdział XV

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Cegielka” uchwałą nr60..... w dniu 15 grudnia 2022 r.
Wchodzi z życie po 14 dniach od jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń za okres rozliczeniowy 01.01.2023 r.-31.12.2023 r. oraz kolejnych latach.

Koniec

Sekretarz Rady Nadzorczej

Magdalena Gwiazdowska



Przewodniczący Rady Nadzorczej



Jerzy Dudzik