

Regulamin rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalacje w budynkach, obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik” w Chorzowie

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 (Dz. U. 54/1997 poz. 348 z późniejszymi zmianami)
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 74/ 1999 poz.836 z późniejszymi zmianami)
3. Polska norma PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Komunalnik”
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.)
6. 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 r. (Dz. U. z 2021 r. poz.2273)

I. Postanowienia ogólne

§ 2

Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w budynkach, do których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) i przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u).

§ 3

Ujęte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, faktycznie użytkująca dany lokal.
2. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie wskaźnikowe, montowane na grzejniku, rejestruje ono określone dane fizyczne odnoszące się do funkcjonowania tego grzejnika w okresie rozliczeniowym, które wprowadzone do algorytmu rozliczeń, pozwala na ustalenie udziału kosztu ciepła oddanego przez grzejnik w koszcie ciepła dostarczonego do budynku.
3. **Ciepłomierz** – przyrząd pomiarowy służący do pomiaru ilości ciepła w jednostkach fizycznych [GJ].
4. **Koszty energii cieplnej** – koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, na które składają się koszty stałe i zmienne. W przypadku, gdy ciepło do budynku dostarczane jest z własnych źródeł i instalacji ciepłych Spółdzielni są to koszty zakupu paliwa oraz koszty utrzymania i eksploatacji kotłowni.
5. **Lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie gospodarcze.
6. **Przedsiębiorstwo Energetyczne** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw albo energii lub obrotu nimi.
7. **Okres rozliczeniowy** - rozumie się przez to roczny okres rozliczenia kosztów c.o., który wyznacza się i rozlicza odrębnie dla każdego budynku; jest to także półroczny okres rozliczenia kosztów ciepła na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej, zasady rozliczeń kosztów podgrzewanej wody określa odrębny regulamin.
8. **Średniomiesięczny koszt ogrzewania 1m² powierzchni lokalu** – to suma kosztów centralnego ogrzewania dla budynku, poniesionych w okresie rozliczeniowym, podzieloną przez całkowitą powierzchnię użytkową lokali znajdujących się w budynku i przez 12 m–cy.
9. **Najwyższy koszt ogrzewania 1m² powierzchni lokalu** – to koszt ogrzania konkretnego lokalu o najwyższym jednostkowym koszcie ogrzewania, liczonym jako roczne koszty ogrzewania lokalu podzielone przez jego powierzchnię i 12 m–cy.

§ 4

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej jak np. rury przyłączeniowe (piony, gałazki), zawory termostatyczne bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią wspólną własność wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości.

§ 5

1. Podstawą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są całkowite koszty dostarczonej energii cieplnej do budynku, na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła, wynikających z odczytów urządzeń pomiarowych w budynku i kosztów stałych. W przypadku, gdy ciepło do budynku dostarczane jest z własnych źródeł i instalacji ciepłych

Spółdzielni podstawą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są koszty zakupu paliwa oraz koszty utrzymania i eksploatacji kotłowni.

2. Kalkulację ceny podgrzania 1m³ wody i kwoty opłaty stałej przygotowują służby Spółdzielni. Dla poszczególnych nieruchomości określa się koszt podgrzania 1m³ c.w.u., który ustala się na dany okres w oparciu o ilość i koszt dostarczonego ciepła oraz ilość podgrzanej wody. Koszt ten nie uwzględnia kosztu samej wody, który rozliczany jest zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach i budynkach.
3. Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania oraz w ciepłomierze lokalowe dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
4. Rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na podstawie powierzchni lokali w danym budynku dokonują służby Spółdzielni.

II. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 6

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się na podstawie odczytów zużycia ciepła z ciepłomierza głównego w budynku oraz odczytów podzelników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy lokalowych lub na podstawie powierzchni lokali. Przy czym rozliczanie na podstawie powierzchni lokali jest stosowane wyłącznie w przypadkach gdy zastosowanie podzelników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy lokalowych jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.
2. Koszty ogrzewania dostawcy energii cieplnej składają się z:
 - a. kosztów stałych
 - b. kosztów zmiennych
3. Rozdział kosztów ogrzewania w budynkach rozliczanych z wykorzystaniem podzelników następuje według algorytmu stanowiącego załącznik nr 1 do regulaminu. Rozdział kosztów ogrzewania przy rozliczaniu budynków według powierzchni następuje według algorytmu stanowiącego załącznik nr 2. Rozdział kosztów ogrzewania w budynkach rozliczanych według wskazań ciepłomierzy lokalowych następuje według algorytmu stanowiącego załącznik nr 3 do regulaminu.
4. Dla ustalenia zużycia ciepła w lokalach nieopomiarowanych w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. i rozliczanych w oparciu o ich wskazanie, przyjmuje się zużycie ciepła z lokalu o największym zużyciu w danym budynku w przeliczeniu na 1 m² według poniższego wzoru:

$$\begin{array}{l} \text{Zużycie} \\ \text{szacunkowe} \\ \text{w lokalu} \\ \text{nieopomiarowanym} \\ \text{[j.r.]} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Liczba jednostek} \\ \text{rozliczeniowych w danym budynku} \\ \text{przypadająca na 1 m}^2 \text{ lokalu} \\ \text{z największym zużyciem} \\ \text{[j.r./m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Powierzchnia} \\ \text{lokalu} \\ \text{nieopomiarowanego} \\ \text{[m}^2\text{]} \end{array}$$

5. Użytkownicy lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania oraz w ciepłomierze lokalowe nie mają możliwości zmiany sposobu rozliczania na rozliczanie według powierzchni, za wyjątkiem ust. 6, który ma zastosowanie wyłącznie w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.
6. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzelników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1m² niż 2,5-krotność średniego kosztu ogrzewania budynku, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 2,5-krotności średniego kosztu ogrzewania budynku. W takim przypadku koszt ogrzewania lokalu niepokryty jego obciążeniem podlega rozliczeniu na pozostałe lokale w budynku.
7. W przypadku demontażu grzejnika przez użytkowników bez zgody Spółdzielni, bądź w przypadku, gdy prawidłowe określenie zużycia ciepła na grzejniku jest niemożliwe z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, koszty ogrzewania takiego lokalu ustala się jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania w danym budynku przypadających na 1 m² oraz powierzchni tego lokalu. Identyczny sposób ustalania kosztów ogrzewania lokalu stosuje się w przypadku nieudostępniania podzelników kosztów przez użytkownika lokalu w celu dokonania ich odczytu oraz w przypadku ingerencji użytkownika lokalu w podzielniki w celu zafałszowania pomiarów. W podanych przypadkach koszt ogrzewania takiego lokalu pomniejsza koszty ogrzewania pozostałych lokali w danym budynku.
8. Dla ustalenia zużycia ciepła w budynkach rozliczanych w systemie z wykorzystaniem ciepłomierzy lokalowych, w przypadku nieudostępniania ciepłomierzy przez użytkownika lokalu w celu dokonania ich odczytu oraz w przypadku ingerencji użytkownika lokalu w ciepłomierze w celu zafałszowania pomiarów, a także w przypadku, gdy ciepłomierze lokalowe w danym okresie uległy awarii czy uszkodzeniu bądź nie posiadają ważnej cechy legalizacyjnej lub plomby przyjmuje się zużycie szacunkowe wyliczone na podstawie średniego zużycia ciepła w danym budynku według poniższych wzorów:

- a) Wyliczenie jednostkowego zużycia szacunkowego:

$$\begin{array}{l} \text{Jednostkowe} \\ \text{zużycie} \\ \text{szacunkowe} \\ \text{[GJ/m}^2\text{]} \end{array} = \frac{\text{Zużycie ciepła zarejestrowane przez ciepłomierz} \\ \text{budynkowy w okresie niesprawności ciepłomierza lokalowego [GJ]} \\ \text{Suma powierzchni wszystkich lokali wyposażonych w ciepłomierze lokalowe} \\ \text{w danym budynku [m}^2\text{]}}{-}$$

- b) Wyliczenie zużycia szacunkowego w danym lokalu:

$$\begin{array}{l} \text{Zużycie} \\ \text{szacunkowe} \\ \text{w lokalu [GJ]} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Jednostkowe} \\ \text{zużycie} \\ \text{szacunkowe [GJ/m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Powierzchnia lokalu} \\ \text{z niesprawnym} \\ \text{ciepłomierzem lokalowym [m}^2\text{]} \end{array}$$

9. Naliczanie szacunkowe w lokalach rozliczanych według ciepłomierzy lokalowych odbywa się w okresie od ostatniego odczytu ciepłomierza lokalowego przed wystąpieniem niesprawności, do zakończenia miesiąca, w którym niesprawność została usunięta i nastąpił odczyt ciepłomierza budynkowego oraz lokalowego.
10. Brak aktualnej legalizacji, plombę ciepłomierza lokalowego oraz próby manipulacji i fałszowania jego wskazań traktuje się jako niesprawność ciepłomierza uniemożliwiająca rozliczenie kosztów w oparciu o jego wskazania.

§ 7

1. Dla obliczania zużycia ciepła w lokalach rozliczanych przy pomocy podzielników stosuje się trzyskładnikowy podział kosztów, tj.:
- Koszt stały dostawcy ciepła** – obejmuje opłaty stałe dostawcy ciepła (według faktur) ponoszone w okresie rozliczeniowym.
 - Koszt ogrzewania części nieopomiarowanej** – obejmuje koszty ciepła związane z ciepłem emitowanym przez nieopomiarowane grzejniki w pomieszczeniach wspólnych, nieopomiarowanych łazienkach oraz z pozostałą nieopomiarowaną mocą grzewczą w danym budynku emitowaną przez poziomy i pionowy grzewcze. Składnik ten wynosi 40% całkowitych kosztów zmiennych dostawcy ciepła.
 - Koszty zmienne według podzielników** – koszty ciepła rejestrowane przez podzielniki kosztów ogrzewania zabudowane na grzejnikach. Składnik ten wynosi 60% z całkowitych kosztów zmiennych dostawcy ciepła. Wyliczając koszty zmienne według podzielników uwzględnia się współczynniki lokalowe wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
2. Suma udziałów kosztu ogrzewania części nieopomiarowanej i kosztu zmiennego według podzielników w danym budynku zawsze wynosi 100% całkowitych kosztów zmiennych dostawcy ciepła.
3. Dla obliczania kosztów zużycia ciepła w lokalach rozliczanych według ciepłomierzy lokalowych stosuje się trzyskładnikowy podział kosztów, tj.:
- Koszty stałe dostawcy ciepła** – obejmują opłaty stałe dostawcy ciepła (według faktur) ponoszone w okresie rozliczeniowym. Koszty stałe obciążają wyłącznie lokale podłączone do instalacji c.o.
 - Koszty zmienne wspólne** – obejmują koszty różnicy wskazań pomiędzy ciepłomierzem głównym, a sumą ciepłomierzy lokalowych wraz z kosztami nośnika ciepła. Koszty zmienne wspólne obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku niezależnie od podłączenia lokalu do instalacji c.o.
 - Koszty zmienne indywidualne** – obejmują koszty ciepła wyliczone na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników lokalowych wynikających z położenia lokalu w bryle budynku i obciążają wyłącznie lokale podłączone do instalacji c.o.

§ 8

- W systemie indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla kosztów ujętych w § 7 ust. 1c oraz § 7 ust. 3c stosuje się współczynniki lokalowe z racji odmiennego usytuowania lokali w bryle budynku.
- Współczynniki lokalowe w budynkach dla kosztów ujętych w § 7 ust. 1c oraz § 7 ust. 3c wyliczone są indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie obliczeniowych strat ciepła.
- Wyznaczony dla danego lokalu współczynnik lokalowy jest jednakowy dla wszystkich jego pomieszczeń składowych.
- Dla kosztów ujętych w § 7 ust. 1c oraz § 7 ust. 3c wielkość współczynnika lokalowego w budynkach może być weryfikowana przy dokonywaniu zmian we właściwościach termicznych budynku, zmianach architektonicznych oraz przy zmianie przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków.

5. W budynkach rozliczanych według powierzchni przyjmuje się, że wszystkie współczynniki lokalowe mają wartość zawsze równą 1.
6. Dla kosztów ujętych w § 7 ust. 1c stosuje się współczynniki grzejnikowe zależne od mocy cieplnej grzejników i sposobu zamontowania podzielników.
7. Współczynniki grzejnikowe wyliczone są dla każdego opomiarowanego grzejnika w nieruchomości na podstawie jego parametrów, mocy cieplnej oraz sposobu zamontowania podzielnika.

§ 9

1. Opłatę za usługę rozliczenia kosztów c.o., wykonaną przez firmę rozliczeniową, ponoszą wszyscy użytkownicy będący w systemie rozliczeniowym.
2. Koszt standardowej usługi rozliczeniowej obejmującej odczyt, wprowadzenie danych do systemu, wykonanie rozliczenia i wydruk rozliczenia stanowi odrębną pozycję w kwicie rozliczeniowym wystawionym przez firmę użytkownikowi.
3. Koszt usług dodatkowych (np. odczyt dodatkowy, ponowny montaż podzielnika po jego uszkodzeniu itp.) stanowi również odrębną pozycję, której wysokość określona jest w cenniku usług firmy dokonującej rozliczenia.

III. Odczyt i rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u

§ 10

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania są wykonywane zdalnie metodą radiową. W budynkach, które w dniu 24 grudnia 2021 r. były wyposażone w podzielniki bez odczytu radiowego, odczytów dokonuje się osobiście, po udostępnieniu lokali.
2. Odczyty ciepłomierzy lokalowych są wykonywane zdalnie metodą radiową. W budynkach, które w dniu 24 grudnia 2021 r. były wyposażone w ciepłomierze lokalowe bez odczytu radiowego, odczytów dokonuje się osobiście, po udostępnieniu ciepłomierza.
3. W przypadku montażu nowych albo wymiany: podzielników kosztów ogrzewania oraz ciepłomierzy lokalowych, stosowane są wyłącznie urządzenia ze zdalnym odczytem radiowym.

§ 11

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania oraz ciepłomierzy lokalowych dla celów rozliczenia zużycia ciepła wykonywane są na ostatni dzień zakończenia okresu rozliczeniowego. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego mogą być przeprowadzane okresowe kontrole działania urządzeń pomiarowych i zużycia ciepła według dowolnej częstotliwości.

§ 12

1. Odczyty podzielników wyposażonych w moduły radiowe nie wymagają podczas odczytu radiowego dostępu do lokali oraz potwierdzenia podpisem użytkownika na kwicie odczytu, za wyjątkiem odczytów kontrolnych, gdzie wymagane są oględziny podzielników i urządzeń grzewczych.
2. Odczyty ciepłomierzy lokalowych nie wymagają potwierdzenia odczytu przez użytkowników lokali.

§ 13

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania winno nastąpić przed upływem 8 tygodni od zakończenia okresu rozliczeniowego. W uzasadnionych przypadkach okres rozliczenia może zostać wydłużony do 10 tygodni.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu zwalnający lokal jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię celem dokonania odczytu wskazań podzielników lub ciepłomierza dla umożliwienia późniejszego, indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. Rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w ust. 1.
3. Użytkownicy lokali otrzymują pisemne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
4. Koszty rozliczenia ciepła ponosi użytkownik lokalu w wysokości określonej przez firmę specjalistyczną na indywidualnym dokumencie rozliczenia c.o.

§ 14

1. Rozliczenia kosztów podgrzania c.w.u. dokonuje się w terminach określonych regulaminem rozliczeń z tytułu pobierania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
2. W rozliczeniu ciepła zużytego na podgrzanie wody nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, rozlicza się tylko koszty energii cieplnej.
3. Ustalenie zużycia wody ciepłej w okresie rozliczeniowym niezbędne do prawidłowego rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody dokonuje się na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku. Dopuszcza się możliwość zmiany tych terminów w przypadku zmiany cen wody.

- Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych następuje w oparciu o dokonany odczyt wodomierzy c.w.u. i wynikającą z rzeczywistych kosztów opłatę stałą.

§ 15

- Zatwierdzone przez Zarząd SM „Komunalnik” rozliczenie kosztów c.o. jest dostarczane użytkownikom lokali w terminie o którym mowa § 13 ust. 1.
- Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami, a pobranymi zaliczkami od użytkownika,
 - nadwyżki zostaną rozliczone na poczet bieżącego czynszu, po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia wobec Spółdzielni z innych tytułów w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia, a pozostałą nadwyżkę zwraca użytkownikom.
 - niedopłaty użytkownicy zobowiązani są uregulować w terminie, który każdorazowo określa Zarząd.
- Przy rozliczaniu kosztów ogrzewania w pomieszczeniach wspólnych użytkowanych indywidualnie na podstawie umowy najmu bądź też bezumownie, zaliczki na centralne ogrzewanie nie są wnoszone, a obciążenie za ogrzewanie następuje jeden raz w danym roku po rozliczeniu kosztów ogrzewania na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię faktury.
- W budynkach rozliczanych w oparciu o wskazania ciepłomierzy lokalowych w lokalach nie podłączonych do instalacji c.o., użytkownicy tych lokali zobowiązani są do pokrywania udziału w kosztach ogrzewania tj. w kosztach zmiennych wspólnych. Obciążenie z tytułu kosztów zmiennych wspólnych następuje po rozliczeniu kosztów ogrzewania w terminie określonym przez Zarząd SM „Komunalnik”.
- Użytkownicy lokali nie podłączonych do instalacji c.o. w budynkach rozliczanych według ciepłomierzy lokalowych nie wnoszą zaliczek na poczet centralnego ogrzewania, a cały koszt zmienny wspólny przypadający na taki lokal jest kosztem do zapłaty przez użytkownika lokalu.
- W budynkach podłączonych do sieci ciepłej, rozliczanych według podzielników, posiadających rozprrowadzenie instalacji c.o. pionami przebiegającymi przez pomieszczenia mieszkalne, wszystkie lokale, przez które przebiegają piony instalacji c.o. bez podłączonych do nich grzejników (lokale nie podłączone do wspólnej instalacji c.o.) są obciążane kosztami ogrzewania części nieopomiarowanej. Powyższe nie dotyczy użytkowników podłączonych do wspólnej instalacji c.o., którzy samowolnie zdemontowali grzejniki – ich lokale są rozliczane w sposób przewidziany dla przypadku demontażu grzejnika bez zgody Spółdzielni i przypadku, gdy prawidłowe określenie zużycia ciepła na grzejniku jest niemożliwe z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu.
- W budynkach podłączonych do sieci ciepłej, rozliczanych według powierzchni, posiadających rozprrowadzenie instalacji c.o. pionami przebiegającymi przez pomieszczenia mieszkalne, wszystkie lokale, przez które przebiegają piony instalacji c.o. bez podłączonych do nich grzejników, (lokale nie podłączone do wspólnej instalacji c.o.) są obciążane 40% udziałem kosztów zmiennych ogrzewania lokalu wg wzoru:

$$\begin{array}{l}
 \text{Udział w kosztach} \\
 \text{ogrzewania lokalu} \\
 \text{niepodłączonego do c.o.} \\
 \text{z pionami grzewczymi}
 \end{array}
 = \frac{
 \begin{array}{l}
 \text{Koszt zmienny według faktur} \\
 \text{dostawcy energii ciepłej} \\
 \text{[zł]}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{powierzchnia lokalu niepodłączonego} \\
 \text{do c.o. wyposażonego w piony wspólnej} \\
 \text{instalacji c.o. [m}^2\text{]}
 \end{array}
 \times 40\%
 }{
 \begin{array}{l}
 \text{(Powierzchnia lokali podłączonych} \\
 \text{do instalacji c.o.} \\
 \text{[m}^2\text{]}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{l}
 \text{Powierzchnia lokali niepodłączonych do instalacji} \\
 \text{c.o., wyposażonych w piony wspólnej instalacji c.o.} \\
 \text{[m}^2\text{]}
 \end{array}
 }$$

Powyższe nie dotyczy użytkowników podłączonych do wspólnej instalacji c.o., którzy bez pisemnej zgody Spółdzielni zdemontowali grzejniki - ich lokale są rozliczane jak dotychczas.

IV. Zaliczki na c.o. i c.w.u.

§ 16

- Użytkownik lokalu korzystający z c.o. oraz c.w.u. zobowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet kosztów c.o. oraz c.w.u.
- Zaliczka miesięczna, o której mowa w ust.1, ustalona jest w wysokości odpowiadającej średniomiesięcznym kosztom ogrzewania 1m² powierzchni lokalu oraz zużycia c.w.u.
- Zarząd Spółdzielni ma możliwość zmiany wysokości zaliczek miesięcznych na poczet kosztów c.o. w trakcie okresu rozliczeniowego w zależności od ponoszonych kosztów c.o.
- Zarząd Spółdzielni może na pisemny wniosek użytkownika w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
- Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
- Nowa wysokość zaliczki obowiązuje od dnia podanego w wydruku czynszowym dostarczonym do użytkownika lokalu.

V. Postanowienia końcowe.

§ 17

1. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego może być przeprowadzona wrywkowa kontrola działania podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy lokalowych na wniosek użytkownika, Spółdzielni lub firmy rozliczającej.
2. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wrywkowej kontroli wartości odczytów, spisanych na kwitach odczytu, potwierdzonych przez użytkowników.
3. W przypadku wszystkich dostępnych typów podzielników użytkownik na każde żądanie Spółdzielni musi udostępnić lokal do kontroli podzielników lub ciepłomierzy lokalowych.
4. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może montować numerowane plomby zaciskowe na połączeniu zaworów grzejnikowych z grzejnikami, celem wykluczenia prób demontażu grzejników.

§ 18

1. W przypadku uporczywego uchylania się od udostępnienia lokalu do kontroli podzielników oraz w przypadku samowolnego demontażu przez użytkownika grzejników wyposażonych w podzielniki kosztów, a także w przypadku uszkodzenia plomb na podzielniku kosztów ogrzewania lub oderwania podzielnika z grzejnika, użytkownik lokalu zostanie obciążony kwotą **odszkodowania** obliczonego jako iloczyn powierzchni tego lokalu i kosztu ogrzewania przypadającego na 1 m² lokalu o najwyższym takim koszcie w danym budynku. Obciążenie odszkodowaniem wyklucza zastosowanie § 6 ust. 7. W podanym przypadku odszkodowanie pomniejsza koszty ogrzewania pozostałych lokali w danym budynku.
2. W przypadku uporczywego uchylania się od udostępnienia lokalu do kontroli ciepłomierzy lokalowych oraz w przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia ciepłomierza, plomb lub czujników temperatury bądź też ingerencji w działanie ciepłomierza lokalowego przez użytkownika lokalu, użytkownik lokalu zostanie obciążony kwotą **odszkodowania** obliczonego jako iloczyn powierzchni tego lokalu i kosztu ogrzewania przypadającego na 1 m² lokalu o najwyższym takim koszcie w danym budynku. Obciążenie odszkodowaniem wyklucza zastosowanie § 6 ust. 8. W podanym przypadku odszkodowanie pomniejsza koszty ogrzewania pozostałych lokali w danym budynku. Niniejszy ustęp nie ma zastosowania w przypadku, gdy ciepłomierze lokalowe są zainstalowane poza lokalem użytkownika.
3. Za uporczywe uchylanie się od udostępnienia lokalu do kontroli podzielników lub ciepłomierzy lokalowych uznaje się:
 - a) nie dopuszczanie osób kontrolujących do osobistego sprawdzenia działania podzielników lub ciepłomierzy lokalowych pomimo obecności w lokalu osób dorosłych,
 - b) nie dopuszczenie osób kontrolujących do osobistego sprawdzenia działania podzielników lub ciepłomierzy lokalowych pomimo doręczenia wezwania do udostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie.
4. Zabrania się użytkownikowi lokalu dokonywania jakiegokolwiek ingerencji w elementy instalacji c.o. w tym spuszczenia wody z instalacji grzewczej bez pisemnej zgody Spółdzielni.
5. Za uszkodzenie ciepłomierza lokalowego zainstalowanego w lokalu użytkownika, uszkodzenie podzielnika lub jego plomby, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu kosztami według cennika firmy dokonującej rozliczenia. W przypadku, jeżeli opłaty nie pokrywają szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Spółdzielni pisemną reklamację dotyczącą wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.
7. Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzyć reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi z uzasadnieniem.
8. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia kosztów c.o.
9. W przypadku uznania reklamacji i zwrotu naliczonych kosztów ogrzewania, kwota zwrotu obciąża koszty stałe ogrzewania budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym. W przypadku, jeśli rozpatrzenie reklamacji oznaczałoby obowiązek dopłaty użytkownika do naliczonych wcześniej kosztów ogrzewania, kwota dopłaty pomniejsza koszty stałe ogrzewania budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.
10. Reklamacja zostanie rozpatrzona stosownie do wyników sprawdzenia poprawności odczytu i zgodności sposobu rozliczenia z regulaminem.
11. Lokal ogrzewany wcześniej etażowo, który został podłączony do wspólnej instalacji centralnego ogrzewania, nie może zostać odłączony od instalacji c.o. i powrócić do ogrzewania etażowego.
12. Użytkownik lokalu wyposażonego w ogrzewanie etażowe, w budynku podłączonym do instalacji centralnego ogrzewania, w przypadku ubiegania się o zgodę na remont, modernizację lub przebudowę elementów instalacji ogrzewania etażowego, nie otrzyma zgody na powyższe ze względu na możliwość podłączenia się do wspólnej instalacji c.o.

§ 19

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym uszkodzeniu instalacji

centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, zerwaniu lub uszkodzeniu podzielnika kosztów lub ciepłomierza lokalowego wraz z plombami oraz uszkodzeniu zaworu termostaticznego.

2. W przypadkach spornych i trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Spółdzielnia powołuje specjalną komisję do zbadania przyczyn uszkodzenia, komisja określa także zasady stanowiące podstawę rozliczeń z tytułu kosztów centralnego ogrzewania biorąc pod uwagę stan faktyczny oraz pozostałe uregulowania niniejszego regulaminu.
3. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
4. W przypadku wymiany grzejników przez użytkowników lokali lub remontu polegającego na czasowym demontażu grzejników, okres, w którym grzejniki są zdemontowane nie może być dłuższy niż 48 godz.
5. Z tytułu czasowego demontażu grzejników użytkownikowi lokalu nie przysługuje żadna bonifikata w kosztach za c.o.

§20

1. W przypadku zmiany lub zbycia lokalu, strony transakcji zobowiązane są do odczytu międzyokresowego podzielników samodzielnie (dostarczając informację na protokole przekazania mieszkania do Spółdzielni) lub wzywając firmę rozliczeniową do dokonania takiego odczytu na własny koszt. Rozliczenie kosztów ogrzewania po zmianie użytkowników wykonane będzie w oparciu o dostarczenie wartości z każdą ze stron (kupującą/sprzedającą) po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku braku odczytu międzyokresowego podzielników, rozliczenie kosztów ogrzewania wykonane będzie proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania dla każdej ze stron (kupujący/sprzedający) po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Przed planowanym remontem związanym z wymianą grzejników w lokalu opomiarowanym, użytkownik lokalu ma obowiązek skontaktować się z firmą rozliczającą koszty c.o. lub ze Spółdzielnią w celu ustalenia terminu przełożenia podzielników na nowe grzejniki.
4. Przełożenia podzielników na nowe grzejniki może dokonać tylko przedstawiciel firmy rozliczającej koszty c.o.
5. W przypadku nie dopilnowania przez użytkownika lokalu przełożenia podzielników na nowe grzejniki, zużycie ciepła zostanie określone metodą szacunkową jak dla lokali nieopomiarowanych.
6. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. na wniosek użytkownika, użytkownik lokalu ponosi koszty związane z przemontowaniem podzielnika.
7. Odczyt międzyokresowy podzielników w okresie trwania sezonu grzewczego może być przeprowadzony na wniosek zbywcy lub nabywcy lokalu nie wcześniej i nie później niż w terminie 30 dni od planowanego lub dokonanego przekazania lokalu.
8. W przypadku zbycia lokalu rozliczanego z kosztów ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierza lokalowego innemu użytkownikowi, strony transakcji zobowiązane są do odczytu ciepłomierza lokalowego we własnym zakresie i dostarczeniu informacji o wartości odczytu do Spółdzielni. Rozliczenie kosztów ogrzewania po zmianie użytkowników będzie wykonane w oparciu o dostarczone wartości odczytu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
9. W przypadku braku odczytu międzyokresowego ciepłomierzy lokalowych, rozliczenie kosztów ogrzewania wykonane będzie proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania dla każdej ze stron (kupujący/sprzedający) po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 21

Spółdzielnia odstępuje od montażu i rozliczania podzielników w łazienkach i ubikacjach.

§ 22

Termin rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 23

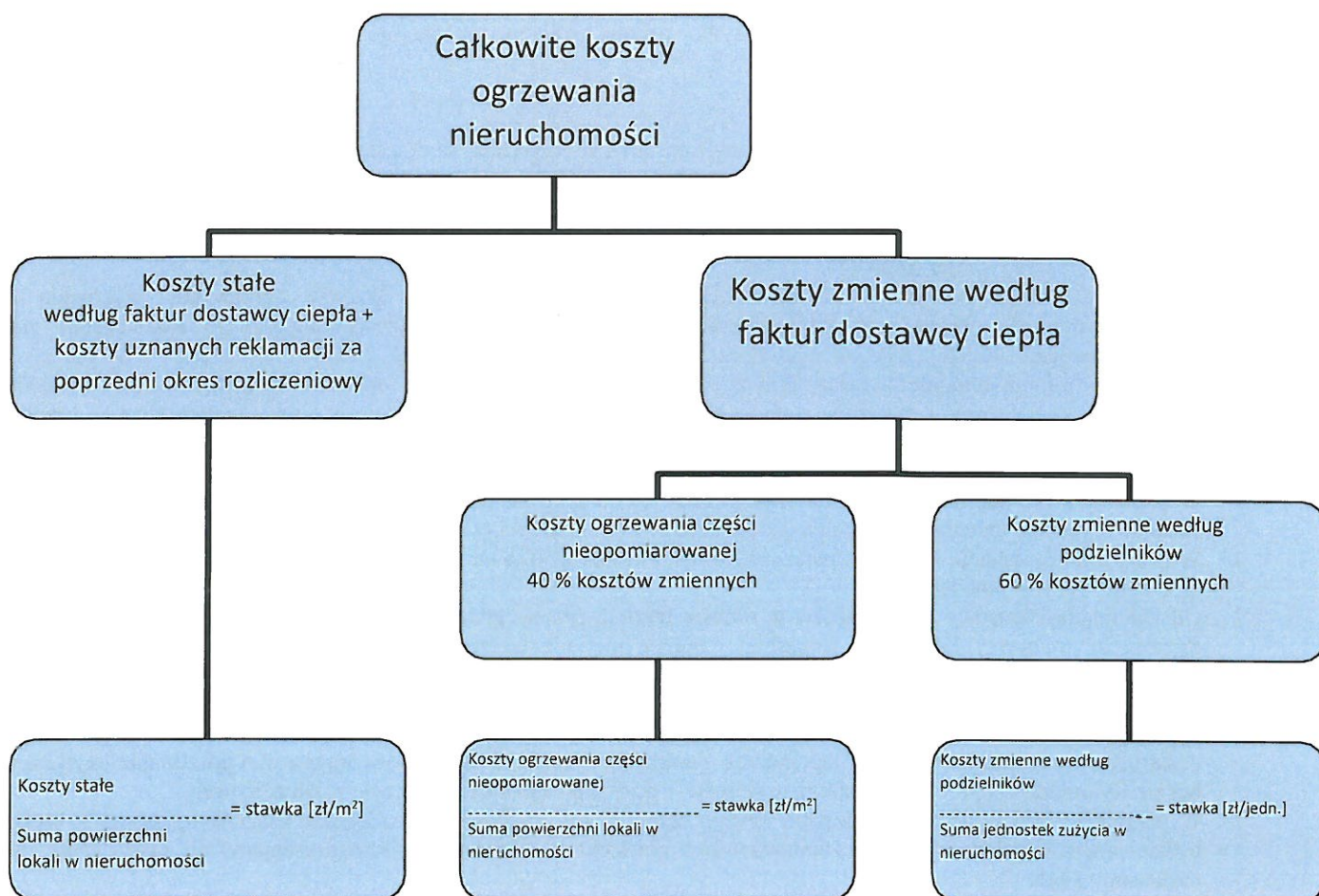
Niniejszy regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2022 z dnia 24.10.2022 r. Niniejszy regulamin wprowadza się do stosowania w terminie 14 dni od dnia podania go do wiadomości osobom, które zamieszkują lub użytkują lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach, dla których Spółdzielnia rozlicza koszty ciepła.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Elżbieta Wysocka-Tuzgier

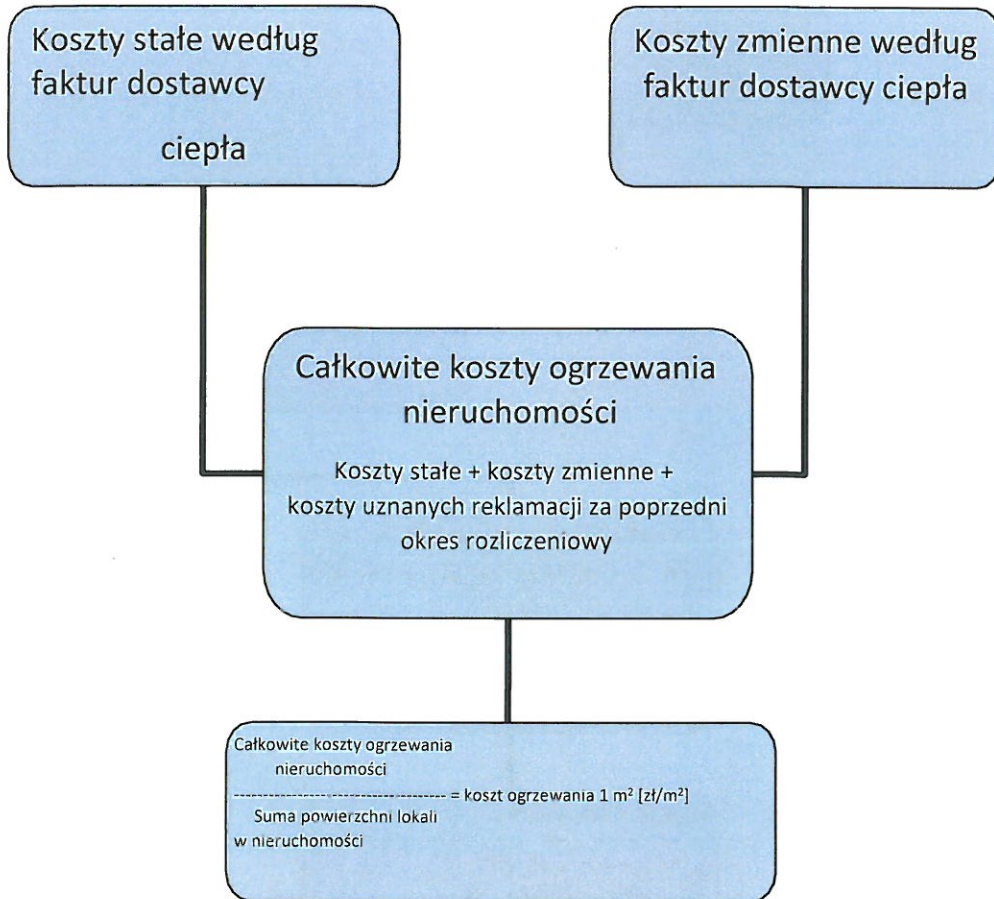
PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Justyna Błaszczyk

Załącznik nr 1

Algorytm rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych z wykorzystaniem podzielników.



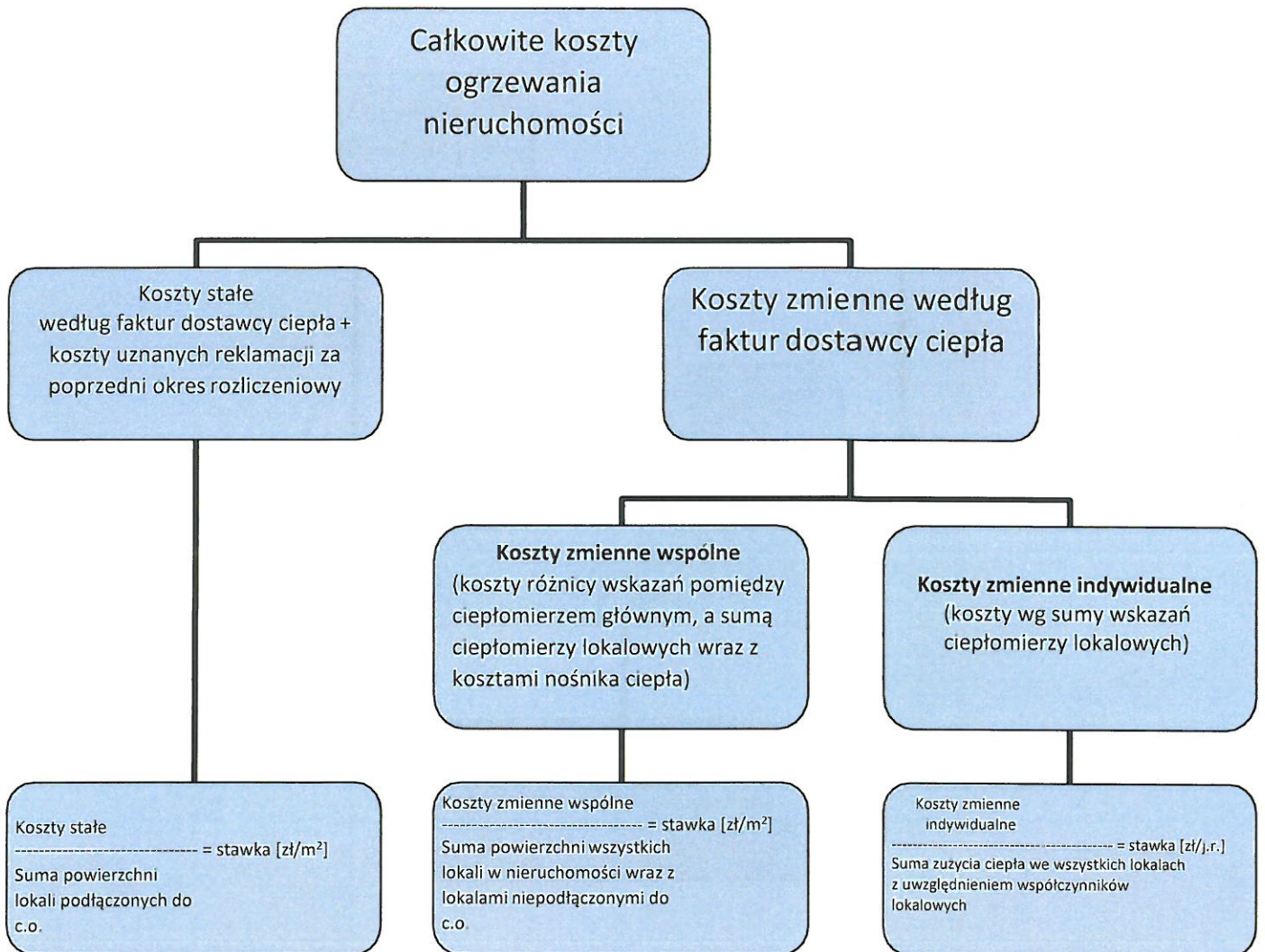
Algorytm rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych według powierzchni



Wzrost kosztów energii
w 2022 roku
dotyczy przede wszystkim
gazu i prądu

Wzrost kosztów
dotyczy przede wszystkim
gazu i prądu

Algorytm rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach rozliczanych według ciepłomierzy lokalowych



**Sekretarz
Rady Nadzorczej**
Elżbieta Wysocka-Tuzgier

**PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej**
Justyna Błaszczyk