

Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej Rząka w Krakowie.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Zakres stosowania regulaminu.

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali w budynkach wielo-lokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokalu.

§ 2. Podstawy prawne opracowania regulaminu.

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

- a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
- b) 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),
- c) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
- d) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
- e) 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.),
- f) 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.)
- g) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
- h) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
- i) Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
- j) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
- k) Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
- l) Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2020r. I NSNc 51/19,
- m) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Rząka” w Krakowie,
- n) Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
- o) Inne przepisy i dokumenty, jeżeli mają wpływ na zapisy regulaminu w Spółdzielni.

§ 3. Określenie pojęć użytych w regulaminie.

- a) **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego lub użytkująca go na podstawie umowy najmu.
- b) **Okres rozliczeniowy** – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się (01 stycznia) a kończy (31 grudnia) każdego roku. W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, przyjmuje się okres 12 miesięcy.
- c) **Jednostka rozliczeniowa** – służy do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, jednostką rozliczeniową jest część budynku, zasilana z jednej wymiennikowni, lub cały budynek o ile jest zasilany z jednej wymiennikowni.
- d) **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła wyliczony przez Firmę rozliczeniową pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
- e) **Podzielnik** - Podzielnik kosztów ogrzewania, urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.
- f) **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.
- g) **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.
- h) **Jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny.
- i) **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy.
- j) **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.
- k) **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 użytkownika pomieszczeń.

- l) **Koszty zakupu ciepła** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
- m) **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
- n) **Wymiennikownia** - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnętrzną budynku. Ciepło, dostarczane z sieci wysokich parametrów poprzez wymiennik ciepła, przetwarzane jest w ciepło o niskich parametrach.
- o) **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego wymiennikowni odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
- p) **Koszty rozliczenia** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.
- q) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Rząka - Zarządca budynków.
- r) **Odszkodowanie** – należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi na rzecz Spółdzielni 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.
- s) **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 wg zapisów niniejszego regulaminu.

3. Elementy instalacji c.o. związane z podziałem kosztów ciepła.

- a) Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:
 - ✓ poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
 - ✓ grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
 - ✓ urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy),
 - ✓ innej armatury.

§ 4. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła.

1. Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania, ustalenia zaliczki na kolejny kres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła. Rozliczone zostaną w kosztach eksploatacji.
2. Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o., opisane w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w regulaminie.

Rozdział II

§ 5. Zasady ogólne przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania.

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach we wszystkich pomieszczeniach lokalu w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania w łazienkach, na klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnych.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej znajdującej się w budynku wymiennikowni oddzielnie wg wskazań liczników ciepła w niej się znajdujących.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od (01 stycznia) do (31 grudnia) każdego roku.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 6-ciu miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej, nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu w celu montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielnika.
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejnika,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzenia (w tym w szczególności podzielnika kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - e) poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie jej zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty dokonywane są na koniec roku kalendarzowego i wynikają z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
9. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w niniejszym regulaminie.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika.
11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu z przeprowadzonych czynności takich jak między innymi kontrola czy wymiana któregoś z urządzeń służących do ogrzewania lub rozliczania ciepła.
12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody Spółdzielni. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc do grzejnika dotychczas zamontowanego, ponadto ma być zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur

zasilania/powrotu. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika oceny, pomieszczenie rozliczane będzie, zasadą szacowania z mocy grzejnika.

13. O terminie wymiany grzejnika Spółdzielnia informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.
14. Okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Spółdzielni, która analizuje możliwość demontażu, ponieważ jest to ingerencja w część wspólną nieruchomości jaką jest sieć c.o. i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody Spółdzielni, która informuje firmę rozliczeniową o okresie na jaki została wydana zgoda na zdemontowanie grzejnika w czasie remontu.
15. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony w Spółdzielni. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.
16. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłasza Spółdzielni taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
17. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy firmy rozliczającej.

Rozdział III

§ 6. Rozliczenie kosztów energii cieplnej

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - a) za zamówioną moc ciepłą pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku.
 - b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku.
 - c) opłatę abonamentową,
 - d) opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji c.o.),
 - e) opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie Spółdzielni.
3. Opłatę wynikającą ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - a) za zużytą energię ciepłą według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w wymiennikowniach, pobieraną w okresach grzewczych.
 - b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym następował pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła.
4. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do wymiennikowni obciążają wszystkich użytkowników lokali zasilanych z tej wymiennikowni wg zużycia ciepła wskazanego przez liczniki ciepła.

ROZDZIAŁ IV

§ 7 Rozliczenie 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 ze Spółdzielnią oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych budynków następująco:
 - a) część stała od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - ✓ 60% części kosztów zmiennych, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynnika oceny oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, tzw. koszty zużycia.
 - ✓ 40% części kosztów zmiennych, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali, tzw. koszty wspólne.
3. Podział części zmiennej punkt „b” nie dotyczy budynku przy ulicy Schweitzera 5 gdzie część zmienna podzielona jest na:
 - ✓ 35 % części kosztów zmiennych, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynnika oceny oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, tzw. koszty zużycia.
 - ✓ 65% części kosztów zmiennych, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali, tzw. koszty wspólne.
4. Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.) oraz koszty ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony i poziomy grzewcze, gałazki).
5. 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.
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się zwykle z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku.
7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
8. Jeżeli budynek zostanie poddany pracom termomodernizacyjnym a termin zakończenia prac wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których; w wymiennikowniach zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania.

10. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej. Dla takich lokali nie stosuje się współczynników wyrównawczych.
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 rozdziałach V, VI, VII niniejszego regulaminu.

Rozdział V

§ 8 Szczególne przypadki rozliczenia kosztów ogrzewania. Rozliczenie zamienne.

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - a) Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź,
 - b) uniemożliwił dokonania sprawdzenia podzielnika i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - c) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - d) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
2. **Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) wyliczone zostaną na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
3. **Koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
4. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
5. 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 i charakterystyki technicznej danego grzejnika.
6. Koszty ogrzewania łazienek – rozliczane są wg maksymalnej mocy grzejnika i jego charakterystyki technicznej.
7. W wypadku zdemontowania grzejnika bez zgody Spółdzielni; zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik do czasu zamontowania nowego grzejnika i założenia na nim podzielników.
8. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. wymiana grzejników) - firma rozliczeniowa dokona stosownych między odczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny.
9. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

10. Istnieje możliwość zamiennego rozliczania kosztów ciepła dla lokalu. Takie rozliczenie lokalu następuje wówczas gdy użytkownik lokalu pisemnie tego zażąda przed rozpoczęciem okresu grzewczego. Lokal taki zostaje rozliczony w następujący sposób: Koszt średniego zużycia ciepła na 1m^2 w lokalach obsługiwanych przez tą samą wymiennikownię zostaje pomnożony przez powierzchnię lokalu i zwiększony o 250%.

Rozdział VI

§ 9. 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 w następujący sposób;

1. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w wymiennikowni wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w wymiennikowni przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w części budynku zasilanych z tej wymiennikowni.
2. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 20% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w każdej wymiennikowni obliczonego jak w pkt.1.
3. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w wymiennikowni zasilającej ten lokal obliczonego jak w pkt.1.
4. Różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmienia koszty zmienne zużycia ciepła w części budynku zasilanej z danej wymiennikowni.

Rozdział VII

§ 10. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali czasowo nieużytkowanych oraz lokali w których podzielniki nie wykazują wskazań bądź te wskazania są minimalne.

Koszty ogrzewania lokali czasowo nieużytkowanych oraz lokali w których podzielniki wskazują zużycie ciepła poniżej normy ustalonej w ustawie (Dz.U. z 2019r., poz.1065, z późn. zm.) ponoszą właściciele takich lokali, według następujących zasad:

1. **Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
2. **Koszty zmienne** wylicza się w odniesieniu do minimalnego zużycia ciepła w lokalach w przeliczeniu na 1 m^2 , z uwzględnieniem powierzchni lokalu. Jeżeli koszty zużycia wyliczone po uwzględnieniu współczynników nie przekraczają minimalnego kosztu zużycia, § 9 p.2 to koszty zużycia zwiększa się do wartości kosztów minimalnych wyliczonych z uwzględnieniem powierzchni rozliczanego lokalu.
3. Właściciele lokali nieużytkowanych zobowiązani są wносить zaliczki według zasad obowiązujących wszystkich użytkowników lokali.

Rozdział VIII

§ 11. 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 instalacji,
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania,
 - c) wykonania 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 podzielników - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
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, (np. brak bieżących wskazań), zaworu termostaticznego, plomby - pod rygorem poniesienia odpowiedzialności za wynikłe szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie. Wszelkie uszkodzenia mechaniczne traktowane będą jako uszkodzenia z winy użytkownika.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, 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, 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.
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 grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi 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 IX

§ 12 Zaliczki na pokrycie kosztów c.o.

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. wylicza się w następujący sposób - 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 koszty jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, inflacji, podjętych lub planowanych działaniach energooszczędnych.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od wyliczonej przez Spółdzielnię zaliczki o której mowa w pkt.2), jednocześnie winien złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym w doręczonym rocznym rozliczeniu kosztów ogrzewania oraz, że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na okres późniejszy.

Informacje:

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.09.2023 r. - załącznik do uchwały Rady numer 1/332/2023 z dnia 28 września 2023 roku.

Zmiany w Regulaminie uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 29.10. 2024 r. – załącznik do uchwały Rady nr 2/343/2024 z dnia 29.10.2024 r. wraz z tekstem jednolitym.

Zmiana w Regulaminie uchwalona przez Radę Nadzorczą w dniu 19.11.2024r. - załącznik do uchwały Rady nr. 3/344 z dnia 19.11.2024r. wraz z tekstem jednolitym.

Czesława Szarkiana

Sekretarz R.N.

Ryszard Olszowski

Przewodniczący R.N.