

Regulamin
rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej
na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku

(tekst jednolity Regulaminu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 655/2015 z 22.06.2015r. uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej : nr 19/2016 z dnia 25.04.2016r , nr 34/2016 z dnia 21.11.2016r. i nr 8/2017 z dnia 15.05.2017r.)

§ 1.

Postanowienia ogólne.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu lub wytworzenia energii cieplnej we wszystkich budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni, zarządzanych na mocy art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (c.o.) lub centralnej ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).
2. Podstawę prawną rozliczeń kosztów zakupu energii stanowią następujące akty normatywne:
 - a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2012 roku, poz. 1059, z późn. zm.).
 - b) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2010 roku, Nr 194 poz. 1291).
 - c) Postanowienia normy PN-EN-834:2013 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.”
 - d) Umowa z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej SA w Białymstoku.
 - e) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2014 roku, poz. 121 z późn. zm.).
3. Niniejszy regulamin określa jednolite zasady:
 - a) prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na użytkowników lokali, w szczególności zasady rozliczeń zamiennych,
 - b) eksploatacji podzielników kosztów, w tym wodomierzy, do prowadzenia rozliczeń gospodarki cieplnej,
 - c) kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła, ingerencji przez użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz stosowania sankcji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskutek samodzielnej ingerencji w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody lub nielegalnego poboru ciepła.
4. Zasady montażu i eksploatacji wodomierzy do pomiaru ilości zużytej podgrzanej wody określa regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 2.

Definicje

Użyte w niniejszym regulaminie pojęcia posiadają następujące znaczenie:

- 1) **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub będąca najemcą, jak też użytkująca lokal bez tytułu prawnego; przez **użytkownika lokalu** należy rozumieć także grupę osób, jeżeli prawo do lokalu przysługuje kilku osobom łącznie, np. współwłasność.
- 2) **Jednostka rozliczeniowa** – budynek wielolokalowy, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne jak i lokale użytkowe, z instalacją centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej

wody, wyposażony w układ pomiarowo-rozliczeniowy; przez **jednostkę rozliczeniową** należy rozumieć także grupę budynków, jeżeli pomiar dostarczanej energii cieplnej odbywa się dla kilku budynków łącznie, np. z węzła grupowego.

- 3) **Grupa użytkowników** - zespół użytkowników lokali w jednostce rozliczeniowej o jednolitej, lecz odmiennej od innych grup użytkowników charakterystyce cieplnej użytkowania, np. grupa użytkowników lokali mieszkalnych oraz użytkowych.
- 4) **Okres rozliczeniowy** - 12 miesięczny przedział czasu określony indywidualnie dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych, bez względu na moment rozpoczęcia lub zakończenia dostaw energii cieplnej do instalacji odbiorczej ; decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania do budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o bieżącą analizę pogody i jej prognoz.
- 5) **Jednostka użytkowa** - lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu, do którego dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania lub podgrzania wody użytkowej.
- 6) **Rozliczenie indywidualne** - podział ogółu kosztów zakupu energii cieplnej ustalonych dla jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym na jednostki użytkowe na podstawie wskazań podzielników kosztów w odniesieniu do naliczonych w tym okresie zaliczek.
- 7) **Podzielnik kosztów** - urządzenie, którego wskazania są podstawą przeprowadzenia rozliczenia indywidualnego; w szczególności podzielnikiem kosztów jest:
 - **Podzielnik kosztów ogrzewania** - jest to urządzenie wskaźnikowe, posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, zainstalowany na grzejniku i rejestrujący jego stany cieplne w trakcie okresu rozliczeniowego; zarejestrowane wskazania traktowane jako bezwymiarowe, są wykorzystywane do ustalania względnych udziałów poszczególnych jednostek użytkowych w kosztach zakupu energii cieplnej; podzielniki kosztów ogrzewania nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
 - **Wodomierz** rejestrujący zużycie ciepłej wody w punktach czerpalnych - w odniesieniu do kosztów podgrzania wody użytkowej;Podzielniki kosztów zainstalowane w jednostce rozliczeniowej powinny być tego samego rodzaju, typu i klasy oraz stosowane w ramach systemu rozliczeń, którego są integralną częścią.
- 8) **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne w ciągu okresu rozliczeniowego na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkie jednostki użytkowe wyposażone we wspólną instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody na zasadach określonych w niniejszym regulaminie. Przez **koszty zakupu energii cieplnej** należy również rozumieć koszty wytworzenia energii cieplnej w lokalnym źródle ciepła.
- 9) **Opłata stała** - część kosztów zakupu energii cieplnej obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej, w szczególności takie jak: opłata stała za zamówioną moc cieplną oraz opłata stała za usługi przesyłowe. W przypadku wytwarzania energii cieplnej przez **opłatę stałą** należy rozumieć koszty stałe ustalane na podstawie ewidencji kosztów.
- 10) **Zamówiona moc cieplna** - jest to największa moc cieplna, jaka w ciągu roku wystąpi w jednostce rozliczeniowej w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tej jednostki jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
- 11) **Temperatura normatywna** - temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczaniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku

(zapotrzebowania na moc cieplną) zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.

- 12) **Oплата zmienna** - część kosztów zakupu energii cieplnej zależna od zużycia ciepła, określana dla jednostki rozliczeniowej na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych w układzie pomiarowo-rozliczeniowym jednostki użytkowej. W przypadku wytwarzania energii cieplnej przez **opłatę zmienną** należy rozumieć koszty zmienne ustalane na podstawie ewidencji kosztów.
- 13) **Koszty zużycia ciepła** - suma kosztów niezależnych i zależnych od użytkownika lokalu naliczonych w okresie rozliczeniowym dla jednostki użytkowej,
- 14) **Koszty niezależne od użytkownika lokalu** - część kosztów zużycia ciepła niezależna od wpływu użytkownika lokalu, na które składają się w szczególności:
 - **koszty stałe** - część opłaty stałej przypadająca na jednostkę użytkową,
 - **koszty wspólnego zużycia ciepła** - część opłaty zmiennej poniesiona na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (np. pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.) - wartość określona na podstawie oszacowania, przypadająca na jednostkę użytkową
 - **koszty wymuszonego zużycia ciepła** - koszty niezależnego od użytkownika lokalu oddawania ciepła przez niez izolowane przewody rurowe, prowadzone przez jednostki użytkowe, w szczególności przez pion łazienkowy - wartość określana na podstawie oszacowania w wyniku analizy pośredniej wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na elementach grzewczych instalacji centralnego ogrzewania zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.
- 15) **Pion łazienkowy** - pion zasilający elementy grzejne w pomieszczeniach łazienek (w szczególności grzejniki rurowe), na których ze względu na specyfikę i budowę pionu nie są zainstalowane indywidualne podzielniki kosztów ogrzewania.
- 16) **Koszty zależne od użytkownika lokalu** - część kosztów zużycia ciepła zależna od zużycia indywidualnego w jednostce użytkowej ustalona w oparciu o wskazania podzielników kosztów.
- 17) **Współczynnik wyrównawczy** - jest to względna wartość liczbowa ustalana dla jednostki rozliczeniowej, będąca wynikiem kompleksowej analizy porównawczej polegającej na podzieleniu najniższej wartości wskaźnika jednostkowego zapotrzebowania na ciepło pokrywanego przez grzejniki, jaki wystąpił w jednostce rozliczeniowej, przez wartości tego wskaźnika w poszczególnych jednostkach użytkowych należących do jednostki rozliczeniowej. Jeżeli w jednostce rozliczeniowej występują grupy użytkowników, analizę porównawczą przeprowadza się oddzielnie dla każdej grupy użytkowników.
- 18) **Jednostkowe zapotrzebowanie na ciepło** - wartość określa się na podstawie obliczeń projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń w jednostce użytkowej zgodnie z normą PN-EN-12831:2006, uwzględniających straty lub uzyski ciepła związane z położeniem jednostki użytkowej w bryle budynku oraz położeniem w stosunku do przylegających jednostek użytkowych; projektowe obciążenie cieplne pomieszczeń obliczane jest na podstawie dokumentacji technicznej odzwierciedlającej aktualną charakterystykę energetyczną budynku; wartość jednostkowego zapotrzebowania na ciepło dla danej grupy użytkowników wyraża się w watach na 1 m³ kubatury ogrzewanej; jeżeli wysokość wszystkich pomieszczeń w grupie użytkowników jest jednakowa jednostkowe zapotrzebowanie na ciepło może być wyrażone w watach na 1 m² powierzchni ogrzewanej.
- 19) **Kubatura ogrzewana** - łączna kubatura pomieszczeń, które wchodzi w skład jednostki użytkowej wyposażonej w instalację centralnego ogrzewania.
- 20) **Powierzchnia ogrzewana** - powierzchnia użytkowa pomieszczeń jednostki użytkowej wyposażona w instalację centralnego ogrzewania.
- 21) **Wartość zużycia** - jest to wielkość liczbowa ustalona dla jednostki użytkowej jako iloczyn:
 - wartości wskazanej przez podzielniki kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w jednostce użytkowej; wartości oszacowanej na podstawie analizy pośredniej podzielników rejestrujących stany cieplne pionu łazienkowego; wartości oszacowanych dla niez izolowanych przewodów rurowych (pionów) przebiegających

przez jednostkę użytkową na podstawie pośredniej analizy wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach zasilanych z jednego pionu,

- współczynnika oceny (UF) ustalonego zgodnie z normą PN-EN 834,
- współczynnika wyrównawczego.

22) **Koszt jednostkowy** – iloraz sum:

- a) kosztów zależnych od użytkowników lokali i kosztów wymuszonego zużycia ciepła;
- b) wartości zużycia ustalonych dla poszczególnych elementów instalacji centralnego ogrzewania, tj. grzejników i nieizolowanych przewodów rurowych, znajdujących się w jednostkach użytkowych.

§ 3.

Wybór metody rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej

1. Koszty zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania jednostek użytkowych rozlicza się z wykorzystaniem:
 - a) wskazań podzielników kosztów ogrzewania, które są zainstalowane:
 - na grzejnikach zaopatrzonych w urządzenia do regulacji temperatury pomieszczenia umożliwiające obsługę przez użytkownika lokalu, tj. w zawory termostatyczne – w stosunku do kosztów zależnych od użytkownika;
 - na zasilaniu i powrocie pionu łazienkowego w kondygnacji podziemnej, umożliwiających ocenę (oszacowanie) wartości zużycia dla tego pionu – w stosunku do kosztów wymuszonego zużycia ciepła;
 - b) powierzchni użytkowej lokali – w stosunku do sumy kosztów stałych i kosztów wspólnego zużycia;
2. W przypadku, gdy w skład jednostki rozliczeniowej wchodzi wyłącznie lokale użytkowe, Spółdzielnia prowadzi rozliczenie kosztów zakupu energii ciepłej proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej, o ile Zarząd Spółdzielni nie postanowi wprowadzić metody rozliczenia, o której mowa w ust. 1.
3. Koszty zakupu energii ciepłej na potrzeby podgrzania wody użytkowej dostarczonej do jednostek użytkowych rozlicza się z wykorzystaniem wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody.
4. Rozliczenia kosztów zakupu energii ciepłej dokonuje się dla jednostki rozliczeniowej, którą stanowi:
 - a) budynek, w przypadku gdy:
 - ciepło dostarczane jest z węzła indywidualnego wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy, znajdującego się w tym budynku,
 - Ciepło dostarczane jest z węzła grupowego wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy oraz budynki zasilane z tego węzła mają zainstalowane układy pomiarowo-rozliczeniowe umożliwiające ustalenie ilości energii ciepłej dostarczonej do poszczególnych budynków, spełniające funkcję podzielnika kosztów; Ilość energii ciepłej dostarczonej do węzła grupowego rozliczana będzie proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy w poszczególnych budynkach.
 - grupa budynków, jeżeli ciepło dostarczane jest z węzła grupowego wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy oraz nie jest możliwe określenie ilości energii ciepłej dostarczonej do poszczególnych budynków.Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów zakupu energii ciepłej dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych.
5. W przypadku, gdy zainstalowanie podzielników jest nieuzasadnione z przyczyn technicznych lub ekonomicznych oraz w przypadku wadliwego rozliczenia, koszt zakupu energii ciepłej jest rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w jednostce rozliczeniowej.
6. W przypadku gdy w danym okresie rozliczeniowym ilość lokali rozliczanych w sposób określony w § 5 ust.1 przekroczy liczbę 50% wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej, koszt zakupu energii ciepłej jest rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w jednostce rozliczeniowej.

§ 4.

Rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej

1. Koszty zakupu energii cieplnej rozliczane są na jednostki użytkowe z uwzględnieniem następujących zasad podziału kosztów:
 - a) koszty zależne od użytkownika ustalane są według wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych w jednostce użytkowej, w przypadku instalacji etażowej c.o. również w łazienkach – jako iloczyn wartości zużycia i kosztu jednostkowego.
 - b) koszty ogrzewania przez pion łazienkowy ustalane są w oparciu o wskazania pary podzielników zainstalowanych na pionie łazienkowym (tj. powrocie i zasilaniu); dla każdej łazienki w pionie dokonuje się oszacowania wskazania podzielnika w przedziale między wskazaniem podzielnika zainstalowanego na pionie zasilającym a wskazaniem podzielnika zainstalowanego na pionie powrotnym; szacowanie wskazania następuje zgodnie z algorytmem, w którym szacowana wartość obniża się proporcjonalnie do przyrostu mocy grzewczej urządzeń w poszczególnych łazienkach w danym pionie; wartość zużycia dla łazienki oblicza się z uwzględnieniem współczynnika oceny (UF) dla urządzenia grzewczego w tej łazience oraz współczynnika wyrównawczego dla lokalu; koszt ogrzewania łazienki ustala się jako iloczyn oszacowanej wartości zużycia oraz kosztu jednostkowego;
 - c) koszt wymuszonego zużycia ciepła, (tzw. odzysku ciepła z pionów c.o.) ustalany jest szacunkowo w oparciu o analizę wskazań wszystkich podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach zasilanych z tego samego pionu; analiza jest dokonywana w oparciu o wskazania podzielnika zarejestrowane i przechowywane w pamięci podzielnika co najmniej na koniec miesiąca, chyba że możliwa jest analiza z większą częstotliwością; szacunkową wartość zużycia dla odzysków ciepła z pionów ustala się jako iloczyn współczynnika oceny (UF) określonego dla danego odcinka pionu znajdującego się w jednostce użytkowej, współczynnika wyrównawczego oraz maksymalnej ilości jednostek spośród wszystkich podzielników zainstalowanych na grzejnikach na danej kondygnacji i powyżej, uprzednio przemnożonych przez współczynnik oceny przenoszenia ciepła K_c ; koszt wymuszonego zużycia ciepła ustala się jako iloczyn oszacowanej wartości zużycia oraz kosztu jednostkowego;
 - d) koszty stałe i koszty wspólnego zużycia rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej, jako iloczyn powierzchni użytkowej jednostki użytkowej i średnich kosztów, przypadających na 1 m² powierzchni wszystkich jednostek użytkowych w jednostce rozliczeniowej;
2. W przypadku jednostek rozliczeniowych, w których znajdują się lokale mieszkalne i lokale użytkowe, może nastąpić podział kosztów zakupu energii cieplnej na poszczególne grupy użytkowników proporcjonalnie do udziału kubatury ogrzewanej jednostek użytkowych należących do danej grupy użytkowników, w całkowitej kubaturze ogrzewanej w jednostce rozliczeniowej. Wartość współczynnika wyrównawczego dla lokali użytkowych ustala się w wysokości 1,0.
3. W przypadku, jeżeli w jednostce użytkowej istnieje technicznie uzasadniona możliwość pomiaru ilości ciepła dostarczonego bezpośrednio do urządzeń i instalacji grzewczych zainstalowanych w tej jednostce, koszt zużycia ciepła obciąża użytkownika lokalu, który wylicza się na podstawie wskazań ciepłomierza i cen taryfowych dostawcy ciepła. Tak ustalony koszt jest uwzględniany przy wyliczaniu kosztu jednostkowego, pomniejszając koszty zużycia zależne od użytkownika w jednostce rozliczeniowej o naliczoną wartość zużytego ciepła.
4. Użytkownicy lokali, których jednostki użytkowe podlegają rozliczeniom indywidualnym, ponoszą koszty tych rozliczeń oraz koszty serwisowania podzielników.
5. Podstawę rozliczenia i ustalenia odpłatności za dostawę ciepła do podgrzania wody użytkowej stanowią:
 - a) łączna ilość zużytej ciepłej wody w jednostce rozliczeniowej wg wskazań wodomierza głównego zainstalowanego w węźle ciepłowniczym,
 - b) przypadający na daną jednostkę użytkową udział w zużyciu energii cieplnej wg wskazań wodomierzy indywidualnych zgodnie z kosztem 1 m³ podgrzania wody ustalonym przez Spółdzielnię,

- c) dla nieopomiarowanych jednostek użytkowych lub w których stwierdzono samowolną ingerencję w instalację c.w.u., o której mowa w § 11 ust. 7 – ustalony ryczałt zużycia ciepłej wody. Ryczałt stanowi iloczyn średniej ilości energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m³ wody wodociągowej w jednostce rozliczeniowej, ustalonej przez Spółdzielnię normy zużycia ciepłej wody (np. na osobę w lokalach mieszkalnych, 1m² powierzchni użytkowej w lokalach użytkowych) oraz ceny energii cieplnej stosowanej przez dostawcę ciepła.

§ 5.

Rozliczenie zamienne

1. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu:
 - a) nie udostępnił podzielników do odczytu,
 - b) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, w szczególności w przypadkach, o których mowa w § 11 ust. 7 lit. a), b), c), d), g), h), i)
 - c) nie udostępnił do kontroli lokalu w całości, bądź co najmniej jednego pomieszczenia w tym lokalu, w którym zainstalowany jest na grzejniku podzielnik kosztów ogrzewania.
 - d) nie udostępnił swoich pomieszczeń w celu zainstalowania lub wymiany podzielników,

ustala się, iż od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z ust. 3,

2. W przypadku, gdy nie z winy użytkownika lokalu odczytanie jednego podzielnika nie jest możliwe, jako wskazanie zastępcze należy przyjąć średnie wskazanie podzielnika ogrzewania ustalone na podstawie wskazań pozostałych podzielników w jednostce użytkowej.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 odszkodowanie ustala się poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,
 - b) koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_Z = C_{GJ} \times E_{co}$$

gdzie:

K_Z koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];

C_{GJ} średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];

E_{co} zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ], ustalona zgodnie z wzorem;

$$E_{co} = \frac{Q_{co} \times 3,6 \times 24 \times Sd}{\Delta t_{obl} \times \eta_{H,tot}}$$

gdzie:

Q_{co} moc zainstalowana grzejników [MW];

Sd liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$Sd = \sum L(m) \times (t_i - t_{e,śr}(m))$$

gdzie:

$L(m)$ liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];

t_i średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];

$t_{e,śr}(m)$ średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu

Δt_{obl} różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;

η liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywanego w budynku zgodnie z wzorem:

$$\eta_{H,tot} = \eta_{H,g} \times \eta_{H,s} \times \eta_{H,d} \times \eta_{H,s}$$

gdzie:

$\eta_{H,tot}$ średnia sezonowa sprawność całkowita systemu ogrzewania;

$\eta_{H,g}$ średnia sezonowa sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródła ciepła;

$\eta_{H,e}$ średnia sezonowa sprawność regulacji i wykorzystania ciepła w przestrzeni ogrzewanej;
 $\eta_{H,d}$ średnia sezonowa sprawność przesyłu ciepła ze źródła ciepła do przestrzeni ogrzewanej;
 $\eta_{H,s}$ średnia sezonowa sprawność akumulacji ciepła w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania.”

4. Ustalone odszkodowanie pomniejsza koszty stałe dla pozostałych jednostek użytkowych w jednostce rozliczeniowej.

§ 6.

Montaż i odczyty podzielników kosztów

1. W przypadku podzielników kosztów, tj. podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, wyposażonych w moduł radiowy odczyt wskazań odbywa się w sposób zdalny, tj. bez wchodzenia do jednostki użytkowej, w której podzielniki są zainstalowane. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia udostępnia mu raport z odczytu podzielników.
2. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do jednostki użytkowej 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 równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali, w razie odmowy wstępu do lokalu, Spółdzielnia - w myśl art. 6¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji.
3. W przypadku wodomierzy niewyposażonych w moduł radiowy odczyt wskazań odbywa się na zasadach określonych w rozdziale IV regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Odczyty podzielników kosztów są dokonywane w terminach określonych przez Zarząd Spółdzielni. 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 energii cieplnej.
5. Koszty podzielników wraz z montażem ponosi użytkownik mieszkania (lokalu).

§ 7.

Termin wykonania rozliczenia

1. Rozliczenie indywidualne winno nastąpić w ciągu 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje rachunek rozliczenia indywidualnego na piśmie, chyba że wyrazi zgodę na piśmie na otrzymywanie dokumentów drogą elektroniczną. Jeżeli dokument rozliczenia został wygenerowany w rozliczeniowym systemie komputerowym nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
3. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być złożona do Spółdzielni na piśmie i wskazywać, które elementy rozliczenia indywidualnego podlegają reklamacji wraz z uzasadnieniem, dlaczego reklamacja jest wnoszona. Jeżeli reklamacja nie zawiera wskazania błędu w rachunku rozliczenia lub niezgodności z regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej oraz nie jest podany w niej faktyczny powód uzasadniający wniesienie reklamacji, taka reklamacja zostanie zwrócona użytkownikowi lokalu w celu jej uzupełnienia. Nieuzupełnienie reklamacji w określonym przez Spółdzielnię terminie powoduje jej bezskuteczność.
4. Odpowiedzi na reklamację udziela Spółdzielnia. W przypadku stwierdzenia, iż reklamacja dotyczy bezpośrednio zakresu obowiązków leżących po stronie firmy rozliczającej, reklamacja rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest kierowana do firmy rozliczającej. O przekazaniu reklamacji do firmy rozliczeniowej wnoszący reklamację powinien zostać poinformowany na piśmie niezwłocznie po jej przesłaniu. Odpowiedź na reklamację udzielona przez firmę rozliczeniową jest niezwłocznie przesyłana do osoby wnoszącej reklamację, chyba że firma rozliczająca prześle odpowiedź bezpośrednio do adresata.

§ 8.

Ustalanie zaliczek

1. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej ustala Zarząd według poniższych zasad:
 - a) podstawą kalkulacji zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej jest wysokość indywidualnych kosztów zużycia ciepła przypadających na daną jednostkę użytkową w poprzednim okresie rozliczeniowym;
 - b) po analizie czynników, które mają najistotniejszy wpływ na zużycie energii cieplnej oraz kosztów jej zakupu, np. średniomiesięczne temperatury w poprzednim okresie grzewczym, zmiana poziomu zużycia ciepłej wody, zmiany cen taryfowych dla ciepła, podjęte lub planowane działania energooszczędne, itp., Zarząd określa dla jednostki rozliczeniowej (ewentualnie wyodrębnionej grupy użytkowników) procentowy współczynnik planowanego wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej;
 - c) w przypadku ustalania zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania:
 - każdy użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie, propozycję indywidualnie wyliczonej zaliczki, obliczaną w ten sposób, że koszt, o którym mowa w pkt a), mnoży się przez współczynnik, o którym mowa w pkt b);
 - każdy użytkownik lokalu może złożyć do Spółdzielni stosowne oświadczenie o podwyższeniu lub obniżeniu wysokości jednostkowej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej wraz z uzasadnieniem, przy czym wysokość obniżonej opłaty zaliczkowej nie może być niższa niż średniomiesięczny koszt zakupu energii cieplnej w danej jednostce rozliczeniowej za poprzedni okres rozliczeniowy pomnożony przez współczynnik, o którym mowa w pkt b); w przypadku, jeżeli obniżona przez użytkownika lokalu opłata zaliczkowa jest rażąco niska w stosunku do kosztów zużycia ciepła w poprzednim okresie, lub z uzasadnienia nie wynikają faktyczne przesłanki przemawiające za obniżeniem opłaty zaliczkowej, Zarząd może wnieść sprzeciw – wówczas obowiązuje jednostkowa stawka opłaty zaliczkowej ustalona przez Zarząd;
 - jeżeli użytkownik lokalu nie złoży oświadczenia, o którym mowa w drugim tirecie niniejszego punktu. przed upływem terminu płatności nowej wysokości stawki opłat zaliczkowych, uważa się, że przyjmuje propozycję zaliczki wyliczonej przez Zarząd Spółdzielni;
 - jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie, w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarząd zaliczki, o którym mowa w drugim tirecie niniejszego punktu jednocześnie winien złożyć zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty uiszczy ją w całości w terminie określonym w § 9 ust. 3 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności.
2. Wysokość ustalonych jednostkowych opłat zaliczkowych może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani uiszczać terminowo naliczone zaliczki na poczet kosztów zakupu energii cieplnej w okresach miesięcznych, gdyż są one integralną częścią opłat eksploatacyjnych za użytkowany lokal.

§ 9.

Rozliczanie nadpłat i niedopłat

1. Jeżeli wynikiem rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej oraz naliczonych zaliczek jest nadpłata, zaliczana jest ona w pierwszej kolejności na poczet zaległości w opłatach za użytkowany lokal, a jeżeli zaległość nie występuje – na poczet bieżących lub kolejnych opłat eksploatacyjnych.
2. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zwraca tą część nadpłaty, która pozostaje po potrąceniu z niej zaległości w opłatach i opłat za bieżący miesiąc, w ciągu 14 dni od złożenia wniosku. Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do dokonywania potrąceń wzajemnych z nadpłaty ponad aktualne opłaty bieżące, jeżeli użytkownik lokalu zalega z płatnościami z

innych tytułów. Przepisy Kodeksu cywilnego o potrąceniu wierzytelności stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli wynikiem rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej oraz naliczonych zaliczek jest niedopłata, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić brakującą kwotę w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia indywidualnego. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć płatność na raty.
4. Bez względu na wynik rozliczenia, ani użytkownik lokalu z tytułu powstania nadpłaty, ani Spółdzielnia z tytułu powstania niedopłaty, nie mogą rościć praw do odsetek ustawowych lub innej formy odszkodowania za okresy poprzedzające wykonanie i dostarczenie rozliczenia indywidualnego użytkownikowi lokalu.

§ 10.

Zmiana użytkownika lokalu

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wynik rozliczenia indywidualnego odpowiednio obciąża lub jest uznawany na dobro aktualnego użytkownika, tj. w dniu otrzymania pisemnego indywidualnego rozliczenia kosztów, chyba że obejmujący i zwalniający dokonają we własnym zakresie międzyodczytu podzielników w formie obustronnie podpisanego protokołu, zawierającego wniosek o przeprowadzenie rozliczenia z uwzględnieniem międzyodczytów oraz zobowiązaniem do pokrycia kosztów dodatkowego rozliczenia.
2. W przypadku dokonania rozliczenia z uwzględnieniem międzyodczytu będą stosowane poniższe zasady rozdziału kosztów między użytkowników:
 - a) koszty zależne od użytkownika oraz koszty wymuszonego zużycia ciepła są rozliczane na użytkowników na podstawie międzyodczytów,
 - b) koszty stałe oraz koszty wspólnego zużycia są rozliczane proporcjonalnie do czasookresu użytkowania lokalu w całym okresie rozliczeniowym.
3. Użytkownikom, tj. zwalnającemu i obejmującemu lokal, rozliczenie kosztów następuje w tym samym terminie, co dla całej jednostki rozliczeniowej.

§ 11.

Kontrola gospodarki cieplnej

1. Spółdzielnia 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;
 - c) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt w lokalu
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza, zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach rękojmi lub udzielonej przez producenta gwarancji.
6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i c.w.u. bez zgody Spółdzielni, 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 w łazience;
 - 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 plombi montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
 - j) demontaż wodomierza ciepłej wody;
 - k) każda ingerencja w wodomierz lub instalację c.w.u., która ma wpływ na wskazania wodomierza ciepłej wody;
 - l) oddziaływanie polem magnetycznym na wodomierz ciepłej wody;
 - m) naruszenie bądź zerwanie którejkolwiek z plomb na wodomierzu ciepłej wody.
8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. i c.w.u. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2017 z dnia 12.06.2017r. z mocą obowiązującą z dniem jej podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ewa Niemyjska

Anna Samborska