REGULAMIN
ROZLICZENIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ DLA POTRZEB PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - Prawo Spółdzielcze tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1208.
3. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo Energetyczne tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1385.
4. 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 2021 r. poz. 2273),
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło Dz.U. z 2020 r. poz. 718.
6. Ustawa z dnia 04.07.1994r – Prawo Budowlane tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zmianami.
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1225.
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego Dz.U. z 2022 r., poz. 172,
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz.U. z 2021r., poz. 1048,
10. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach Dz.U. z 2022 r. poz. 2063,
11. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków Dz. U. 2021 r. poz. 497.
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27.02.2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej. Dz.U. z 2015 r. poz. 376.
13. Norma PN-EN ISO 52016-1:2017-09 Energetyczne właściwości użytkowe budynków. – Zapotrzebowanie na energię do ogrzewania i chłodzenia, wewnętrzne temperatury oraz jawne i utajone obciążenia cieplne.
14. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych Dz. U. z 1999 r. Nr 74. poz. 836.
15. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej **„Górnik"** w Będzinie.
16. Ustawa z dnia 23 04.1964r. Kodeks Cywilny tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1360.
17. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późń. zm.
18. Norma PN-EN 834:2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej **„Górnik"** w Będzinie, niezależnie od tytułu prawnego jaki przysługuje do lokalu, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłą wodę użytkową.
2. Całkowite koszty zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody dla budynków określonych w ust. 1 będą rozliczane zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.

§ 2

Określenie pojęć użytych w Regulaminie:

1. **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna, jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, najemca lokalu lub osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
2. **C.O. – Centralne ogrzewanie**
3. **C.W.U. – Ciepła woda użytkowa.**
4. **S.W.C. – Stacja wymienników ciepła,** inaczej węzeł cieplny - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło jest dostarczane z sieci zdalaczynnej do budynku lub grupy budynków poprzez stację wymienników ciepła.
5. **Wyparkowy podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie wskaźnikowe montowane na grzejniku, umożliwiające podział zużytego ciepła na poszczególne lokale w bezwymiarowych jednostkach, które służą do ustalenia udziału danego lokalu w kosztach ogrzewania budynku.
6. **Elektroniczny 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 budynku. 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.

7. **Współczynnik wyrównawczy** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony przez uprawnionego Audytora. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od działania lub zaniechania Użytkowników lokali.
8. **Współczynnik oceny (współczynnik grzejnikowy)** – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego rodzaju grzejnika i podzielnika. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
9. **Jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny, z zastrzeżeniem typów podzielników mających wprogramowany współczynnik oceny i od razu wyświetlających jednostki zużycia.
10. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - iloczyn wskazania jednostek z podzielnika kosztów ogrzewania i współczynnika oceny oraz współczynnika wyrównawczego.
11. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
12. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy Użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.
13. **Licznik ciepła** – urządzenie pomiarowe, wskazujące ilość pobranej energii cieplnej.
14. **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. Na koszty te składają się koszty stałe i koszty zmienne.
15. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
16. **Koszty indywidualne –** (Koszty zależne od Użytkownika) – są to koszty rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów po uwzględnieniu współczynników oceny i współczynników wyrównawczych, dotyczących tej części ciepła dostarczanej do budynku, która została wyemitowana przez grzejniki wyposażone w podzielniki ciepła w lokalach.
17. **Koszty wspólne –** są to koszty niezależne od Użytkownika lokalu, na które składają się:

    1) Koszty stałe zależne od mocy zamówionej (zakontraktowanej) u dostawcy wg comiesięcznych faktur zakupu ciepła.

    2) Wydzielona część kosztów zmiennych zakupu ciepła, określona jako ta część ciepła dostarczonego do budynku i poszczególnych lokali, która jednak została wyemitowana poza grzejnikami wyposażonymi w podzielniki kosztów. Użytkownik nie miał bezpośredniego wpływu na tę emisję ciepła czyli poziomy i piony C.O., grzejniki nieopomiarowane w pomieszczeniach wspólnych, klatkach schodowych i łazienkach. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

18. **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (C.W.U.)** – suma ponoszonych opłat za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
19. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu instalacji C.O. do budynku odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań, którego Odbiorca rozlicza się z Dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
20. **Koszty rozliczenia** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.

21. **Odszkodowanie** – kwota, którą Użytkownik Lokalu zobowiązany jest ponieść tytułem opłaty za ogrzewanie w przypadkach opisanych w Regulaminie oraz określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio.
22. **SIREC** – System Indywidualnego Rozliczania Energii Cieplnej.
23. **Jednostka rozliczeniowa dla potrzeb C.O.** – budynek mieszkalny wielolokalowy wyposażony w licznik ciepła i opcjonalnie w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
24. **Jednostka rozliczeniowa dla potrzeb C.W.U.** – budynek mieszkalny lub grupa budynków mieszkalnych zasilanych z danej S.W.C. wyposażonej w liczniki ciepła na potrzeby C.W.U. i wodomierze indywidualne w lokalach.
25. **Wodomierz indywidualny** – wodomierz zamontowany w lokalu na potrzeby rozliczenia z Użytkownikami kosztów podgrzania zużytej ciepłej i zużycia zimnej wody.
26. **Powierzchnia ogrzewana lokalu** – to powierzchnia, w której osiągana jest z instalacji C.O. temperatura ogrzewania zgodna z obowiązującymi przepisami. W przypadku lokali mieszkalnych jest to powierzchnia użytkowa. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzą w skład lokalu (przedpokój, WC itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną.
27. **Lokal nieopomiarowany** – należy rozumieć lokal, w którym występuje przynajmniej jedna z niżej wymienionych przesłanek:
    1) Stwierdzono uszkodzenie wodomierza, podzielnika kosztów ciepła przez nieuprawnioną ingerencje Użytkownika,
    2) Stwierdzono uszkodzenie plomb założonych w trakcie montażu indywidualnego wodomierza, podzielnika.
    3) Dokonano samowolnych przeróbek instalacji C.O. i C.W.U. umożliwiających nieopomiarowany pobór energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej.
    4) Nie udostępniono lokalu do montażu urządzeń pomiarowych (wodomierzy, podzielników kosztów ogrzewania) pomimo pisemnego wezwania. Za pisemne wezwanie uznaje się wysłanie do Użytkownika lokalu pisemnego powiadomienia przesyłką rejestrowaną. Czas oczekiwania na pisemny kontakt Użytkownika lokalu z przedstawicielem Spółdzielni nie może przekroczyć 14 dni licząc od daty doręczenia pisemnego powiadomienia.
28. **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu obejmujący 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych, 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 trwa od 01.07 do 30.06 każdego roku kalendarzowego.
29. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy Użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
30. **Lokal** (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
31. **Grzejnik** – wymiennik cieplny typu woda-powietrze lub para-powietrze; element układu centralnego ogrzewania, stosowany w różnych pomieszczeniach w celu ich ogrzania.
32. **Zawór termostatyczny z głowicą termostatyczną** urządzenie służące do regulacji temperatury w pomieszczeniu utrzymując ją na stałym, zadanym poziomie.
33. **Protokół serwisu** – protokół spisany w obecności przedstawiciela Spółdzielni oraz Użytkownika lokalu na okoliczność montażu, demontażu, uszkodzenia lub kontrolnego odczytu podzielnika kosztów.
34. **Zużycie ciepła** to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
35. **Powierzchnia użytkowa lokalu** to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
36. **Regulamin** – Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb C.O. oraz dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej.

§ 3
Instalacja C.O. i C.W.U.

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:

1) poziomów, pionów i gałązek instalacji,

2) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi, z wyłączeniem grzejników i fragmentów instalacji C.O., co do których Użytkownik lokalu dokonał we własnym zakresie wymiany lub przebudowy

3) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy),

4) innej armatury.

2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i piony wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu.
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową budynku, w tym lokale mieszkalne, lokale użytkowe, pomieszczenia administracyjne i wspólne (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, piwnice).
4. Koszt ciepła wydzielanego przez instalacje pionowe i poziome oraz elementy grzejne klatek schodowych, pralni, suszarni, wózkowni i korytarzy ujmowany jest w rozliczeniu kosztów budynku jako wydzielona część opłaty zmiennej niezależnej od podzielników kosztów C.O.

§ 4

Obowiązki Użytkownika lokalu.

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do utrzymywania w całym sezonie grzewczym, w lokalu, temperatury nie niższej niż 16^0C, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tekst jednolity (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) dla zachowania prawidłowego działania systemu grzewczego i aby nie nastąpiła destrukcja budynków i lokali.
2. Użytkownik lokalu ma prawo do poboru energii cieplnej jedynie na potrzeby standardowe ogrzewania zajmowanego lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, bez prawa zabudowy innych odbiorników ciepła nie ujętych w dokumentacji technicznej budynku, chyba że uzyska na taką zabudowę uprzednią pisemną zgodę Spółdzielni.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

   1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów pod rygorem zapłaty odszkodowania, o którym mowa w § 9 Regulaminu

   2) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,

   3) ochrony podzielników kosztów oraz głowic termostatycznych przed zniszczeniem,

   4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu instalacji C.O., podzielników kosztów oraz głowic termostatycznych lub naruszeniu plomb,

4. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania (niezależnie od przyczyny) Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, prawa do wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn braku możliwości przeprowadzenia odczytu i jej usunięcia.
5. W przypadku dwukrotnej nieobecności Użytkownika w wyznaczonych terminach dokonywania odczytów podzielników wyparkowych – tj. w terminie podstawowym: I-szym i II-gim (ogłoszonych z 5-cio dniowym wyprzedzeniem), odczyt może odbyć się w terminie dodatkowym i kosztem tego odczytu zostanie obciążony Użytkownik lokalu.
6. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu Użytkownik zostanie obciążony kosztami wyliczonymi na podstawie zapisów § 9 Regulaminu .
7. W przypadku nieobecności głównego Użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
8. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek Użytkownika i po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, o ile jest ona zgodna z projektem instalacji grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. Spółdzielnia nie dopuszcza montażu grzejników aluminiowych oraz grzejników posiadających ozdobne osłony. O terminie wymiany grzejnika Spółdzielnia informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik. Przemontowanie podzielnika odbywa się na koszt wnioskującego Użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu, który dokonał wymiany grzejników ma obowiązek o tym fakcie poinformować służby techniczne Spółdzielni w celu dokonania odbioru technicznego.

9. W przypadku wymiany grzejników przez Użytkownika lokalu, granicę odpowiedzialności Spółdzielni za instalację C.O. stanowi zawór termostatyczny oraz dolny śrubunek. W przypadku przebudowy instalacji C.O. granicę odpowiedzialności Spółdzielni stanowi miejsce przyłączenia nowej instalacji.
10. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek Użytkownika Lokalu po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni, poprzedzonej analizą możliwości demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
11. Okresowa wymiana w jednostce rozliczeniowej istniejących podzielników kosztów ciepła odbywa się na koszt Użytkowników lokali.
12. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji C.O. wewnątrz lokalu, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
13. Uszkodzenie, o którym mowa w ust. 12 powstałe z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu usuwa Spółdzielnia.
14. W przypadku sporów i trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalną komisję.

II. KOSZTY FUNKCJONOWANIA SYSTEMU ROZLICZANIA I KOSZTY ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ.

§ 5

1. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła

   1) Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i C.W.U. nie stanowią kosztu zakupu ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu na podstawie umowy z firmą rozliczającą.

   2) Inne opłaty dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów C.O. oraz kosztów przygotowania C.W.U., opisane w dalszej części niniejszego Regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych w Regulaminie.

2. Koszty zakupu energii cieplej.

   1) Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła

   2) Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:

      a. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):

         a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,

         b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,

         c) opłatę abonamentową,

         d) opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),

         e) opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy.

      b. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):

         a) - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,

         b) - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.

3. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grup budynków.
4. Koszty zakupu ciepła dla budynków zasilanych z węzła grupowego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych ciepłomierzy zainstalowanych w tych budynkach.

5. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są w oparciu o zainstalowane w węzłach cieplnych ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
6. W przypadku budynków, których wewnętrzne instalacje ciepłej wody podłączone są do węzła cieplnego, z którym są połączone zewnętrzne instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody użytkowej określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierzy rejestrujących ciepło na cele centralnego ogrzewania każdego z Budynków w danej jednostce rozliczeniowej podłączonych do jednego węzła lub zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody użytkowej.
7. W przypadku jeżeli S.W.C. znajduje się w budynku, który zasila w ciepło, ilość ciepła zużytego na podgrzanie ciepłej wody użytkowej stanowi różnica wskazań ciepłomierza głównego i wskazań podlicznika ciepła na cele centralnego ogrzewania.
8. Jednostkowy koszt przygotowania 1 m^3 ciepłej wody użytkowej to iloraz kosztu zakupu ciepła dla celów C.W.U. i sumy zużytej ciepłej wody użytkowej wykazanej na indywidualnych wodomierzach w lokalach w danej jednostce rozliczeniowej.
9. Koszty zakupu energii cieplnej dla celów C.O. dla budynku nr 9 przy ul. Siemońskiej oraz pomieszczeń administracyjnych są zaliczane do kosztów ogólnych Spółdzielni i stanowią udział procentowy w stawce eksploatacyjnej.

III. ZASADY ROZLICZANIA ZALICZEK POBRANYCH NA ZAKUP ENERGII CIEPLNEJ DLA CELÓW C.O.

§ 6
Zaliczki:

1. Przez cały okres rozliczeniowy, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych zaliczek na poczet C.O. jest ustalana w stosunku do m^2 powierzchni użytkowej lokalu, na podstawie kosztów poprzednich okresów rozliczeniowych po uwzględnieniu wzrostu kosztów energii cieplnej, i podlega zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni.
3. Wysokość indywidualnych zaliczek na poczet C.O. dla lokalu nieopomiarowanego, a znajdującego się w budynku opomiarowanym są ustalane wg najwyższego kosztu ogrzania 1m^2p.u. w tym budynku w roku poprzednim.
4. Zaliczki miesięczne wnosi się równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
5. Jeżeli Użytkownik lokalu składa wniosek o ustalenie niższej od prognozowanej przez Spółdzielnię zaliczki, o której mowa w ust. 2 lub 3, jednocześnie składa pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym niniejszym Regulaminie.
6. Każdy użytkownik lokalu na pisemny wniosek skierowany do Spółdzielni może ustanowić wyższą zaliczkę na poczet opłat związanych z centralnym ogrzewaniem.

§ 7
Zasady ogólne rozliczania kosztów C.O.

1. Podstawą do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb C.O. są koszty naliczone przez dostawcę energii cieplnej.
2. Koszty C.O. dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów są rozliczane w oparciu o odczyty tych urządzeń zgodnie z przyjętym systemem na podstawie umowy zawartej z firmą rozliczającą.
3. Koszty C.O. dla budynków nie posiadających podzielników kosztów ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej.
4. W instalacji danej jednostki rozliczeniowej mogą być stosowane tylko podzielniki kosztów tego samego rodzaju i typu, z jednolitym systemem oceny oraz jednolitą charakterystyką wskazywania.
5. Dla lokali, w których nie wykonano wymiany podzielników kosztów, koszty energii cieplnej zostają ustalone zgodnie z § 9 Regulaminu to jest tak, jak dla lokali nieopomiarowanych.
6. Zasady rozliczania lokali opomiarowanych:
   1) Rozliczanie w systemie indywidualnym następuje na podstawie odczytu podzielników kosztów ogrzewania, zainstalowanych na grzejnikach w lokalach.
   2) Odczytów i wyliczeń zużycia ciepła na poszczególne lokale dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z przyjętym systemem, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

3) Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, który obejmuje okres 12-tu miesięcy, to jest od 01.07 do 30.06 następnego roku, firma rozliczająca dokonuje odczytów podzielników kosztów ogrzewania w danym budynku w terminach wynikających z harmonogramu.
4) W przypadku podzielników wyparkowych terminy te są podawane w formie ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach.
5) Wymiany kapilary i plomby w przypadku podzielników wyparkowych oraz przeglądu podzielników elektronicznych dokonuje się wraz z odczytem, co 12 miesięcy.
6) Rozliczenie indywidualne następuje, zgodnie z umową, w terminie do trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

7. Zasady rozliczania lokali w przypadku, w którym wszystkie lokale w danym budynku są nieopomiarowane:

1) Jeżeli wszystkie lokale w danym budynku są nieopomiarowane, rozliczane są w stosunku do powierzchni użytkowej lokali (koszty zakupu energii cieplnej dzielone są przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku i mnożone przez powierzchnię danego lokalu).

8. Wpłacone zaliczki, po upływie 12-to miesięcznego okresu rozliczeniowego, podlegają indywidualnemu rozliczeniu w stosunku do kosztów zakupu energii cieplnej. Dopuszcza się wprowadzenie rozliczenia zamiennego na podstawie powierzchni użytkowej lokalu, wyłącznie w przypadkach gdy zastosowanie podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne, zgodnie ze sporządzoną w tym celu oceną technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynku i lokali w podzielniki kosztów i wodomierze. Zmiana sposobu rozliczenia należności za C.O. z formy rozliczenia kosztów wg m^2 p.u. na **SIREC** (system indywidualnego rozliczania energii cieplnej) następuje z rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego, jednak wniosek powinien zostać złożony nie później niż do 15.09 każdego roku dla danego węzła rozliczeniowego po spełnieniu poniższych warunków:
   1) złożenia na piśmie wniosku przez Użytkowników zasilanych z jednego układu pomiarowego (min. **60 %** Użytkowników licząc udziałami w nieruchomości) w terminach umożliwiających zamontowanie niezbędnego opomiarowania,
   2) zamontowania zaworów termostatycznych i podzielników w lokalach na instalacji C.O. na koszt własny Użytkowników lokali.

§ 8
Zasady rozliczania kosztów C.O. za pomocą podzielników.

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. Koszt jednej jednostki z podzielnika wylicza się corocznie i stanowi iloraz sumy kosztów zmiennych energii cieplnej zależnych od Użytkowników lokali, poniesionych w okresie rozliczeniowym tj.12-tu m-cy, dla budynku i sumy jednostek ze wszystkich podzielników w budynku.

3. Koszty C.O. przypadające na dany budynek rozlicza się w proporcji: **50%** jako koszty zmienne tj. koszty wg. wskazania urządzeń pomiarowych i **50%** jako koszty stałe, które rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

4. Koszty zmienne dzielimy na koszty zależne od Użytkownika lokalu (koszty określone na podstawie naliczonych jednostek na podzielniku zamontowanym na grzejniku) i niezależne od Użytkownika lokalu (koszty energii cieplnej oddanej przez piony przebiegające przez lokale, grzejniki zabudowane w piwnicach i na klatkach schodowych, nieopomiarowane grzejniki zabudowane w łazienkach, instalacje przebiegające poza lokalami, koszty energii cieplnej przenikającej przez ściany miedzy lokalami, korekty rozliczeń z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danej jednostce rozliczeniowej),
5. Koszty zmienne niezależne ustala się w wysokości **40%** całkowitych kosztów zmiennych, natomiast koszty zmienne zależne od Użytkownika ustala się w wysokości **60%** całkowitych kosztów zmiennych.
6. W przypadku kiedy użytkownicy lokali, którym przysługuje nie mniej niż 60% udziałów w nieruchomości podłączonej do jednego układu pomiarowego wyrazi na piśmie złożonym w biurze Spółdzielni wolę zmiany proporcji kosztów stałych do zmiennych, jak również kosztów zmiennych zależnych od Użytkownika lokalu do kosztów niezależnych, dopuszcza się zastosowanie innego klucza podziału kosztów C.O., przy czym koszty stałe ustalone w sposób, o którym mowa w ustępie niniejszym nie mogą być niższe niż 50%.
7. Koszt jednej jednostki rozliczeniowej dla kolejnych okresów rozliczeniowych może być różny, w zależności od kosztów dostawy ciepła i ilości tych jednostek.

8. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
9. Pomieszczenie z uszkodzonym podzielnikiem z przyczyn niezależnych od Użytkownika, obciąża się wg. średniego zużycia odczytanego z podzielników w pozostałych pomieszczeniach z danego lokalu.

§ 9
Lokale nieopomiarowane

1. Jeżeli w budynku opomiarowanym znajduje się lokal nieopomiarowany, Użytkownik tego lokalu płaci tytułem korzystania z energii cieplnej dla celów C.O. odszkodowanie. Wysokość odszkodowania określa się na podstawie Załącznika nr **1** do Regulaminu rozliczenia kosztów energii cieplnej dla potrzeb C.O. oraz dla potrzeb podgrzania wody użytkowej. Odszkodowanie wnoszone jest za okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania.
2. Odszkodowanie o którym mowa w § 9 ust. 1, Użytkownik lokalu wnosi w przypadkach:
   1) lokal nie został udostępniony do montażu lub odczytu podzielników
   2) w lokalu stwierdzono brak lub uszkodzenie podzielnika
3. W przypadku występowania w danym budynku – lokali nieopomiarowanych, koszty z danego budynku pomniejsza się o kwotę naliczoną tym lokalom za C.O. – jak w ust.1, a powstałą różnicę rozlicza się indywidualnie na lokale opomiarowane.
4. Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów zostanie rozliczony wg zasady określonej w § 9 ust. 1 także w przypadku wystąpienia sytuacji, uniemożliwiających odczytanie podzielników lub budzących wątpliwości co do prawidłowości ich wskazań i odczytów powstałych z winy Użytkownika lokalu.

§ 10
Indywidualne rozliczenie kosztów zakupu ciepła dla celów C.O.

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdego budynku, posiadającego urządzenie pomiarowe.
2. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z Użytkownikami poszczególnych lokali w danym Budynku następuje w terminie do trzech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
3. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej (*.pdf) lub papierowej.
4. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z 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.
5. Każdy Użytkownik lokalu otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów C.O, w którym w osobnej pozycji jest doliczony koszt serwisu rozliczenia.
6. Rozliczenie sporządzane jest na papierze firmowym firmy rozliczającej i nie wymaga podpisu.
7. Wynik rozliczenia, Użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować na indywidualny rachunek bankowy za pośrednictwem, którego uiszcza opłaty za korzystanie z lokalu.
8. Rozliczenie roczne kosztów ciepła może być wysłane przez Spółdzielnię na podany przez Użytkownika adres korespondencyjny, inny niż adres rozliczanego lokalu, a także w formie elektronicznej, pod warunkiem złożenia wcześniej pisemnego wniosku przez Użytkownika Lokalu.
9. Kwota wniesionych zaliczek za dostawę energii cieplnej dla celów C.O. będzie rozliczana w stosunku do kosztów przypadających na dany lokal następująco:
   1) w przypadku niedopłaty – Użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić zaległości łącznie z najbliższą opłatą za korzystanie z lokalu, nie później niż w ciągu 2 m-cy od daty doręczenia rozliczenia.
   2) w uzasadnionych przypadkach, Zarząd może kwotę niedopłaty rozłożyć na raty.
   3) w przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zaliczy nadpłatę na poczet opłat za korzystanie z lokalu i zaległości, począwszy od pierwszego miesiąca po dokonaniu rozliczenia.

§ 11
Reklamacje:

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia za dostarczone ciepło winny być złożone na piśmie w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otrzymania rozliczenia i będą rozpatrzone w terminie 60 dni od daty ich zgłoszenia.

2. W przypadku zgłoszenia reklamacji dotyczącej wątpliwości co do prawidłowości wskazań podzielnika kosztów, dopuszcza się wymianę podzielnika w celu sprawdzenia sprawności funkcjonowania, montując w zamian inny podzielnik na czas jego sprawdzenia.
3. W przypadku gdy okaże się, że zdemontowany podzielnik jest uszkodzony koszty montażu nowego podzielnika pokrywa firma rozliczeniowa, natomiast gdy badanie podzielnika wykaże jego sprawność, koszty badania i montażu podzielnika pokrywa zgłaszający reklamację.
4. Zgłaszający reklamację przed demontażem podzielnika w celu dokonania sprawdzenia, zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni zaliczkę na poczet pokrycia kosztów sprawdzenia i montażu podzielnika, w przypadku gdyby się okazało że zdemontowany podzielnik wskazuje prawidłowo, w wysokości określonej przez firmę rozliczeniową.
5. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika z obowiązku zapłaty należności w terminie oraz uiszczania opłat w nowej wysokości w obowiązującym terminie do czasu rozstrzygnięcia.

§ 12

1. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie sezonu rozliczeniowego, wynik rozliczenia centralnego ogrzewania przejmuje Użytkownik lokalu, któremu w dacie rozliczenia centralnego ogrzewania przysługuje tytuł prawny do lokalu.
2. Datą rozliczenia jest data wprowadzenia wyniku rozliczenia do systemu naliczeń czynszowych w Spółdzielni.

§ 13

Lokale użytkowe.

1. Użytkownicy lokali użytkowych wolnostojących, którzy za zgodą Spółdzielni, we własnym zakresie i na własny koszt zamontowali urządzenia pomiarowe, obciążani są za C.O. na podstawie ilości zużytego ciepła – wg. wskazań tych urządzeń (opłata zmienna) oraz opłaty stałej.
2. Użytkownicy pozostałych lokali użytkowych będą rozliczani w na tych samych zasadach jak użytkownicy lokali mieszkalnych.

§ 14

Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

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

1. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
3. Do celów rozliczeń indywidualnych wprowadza się ustawową regułę maksymalnego i minimalnego kosztu indywidualnego.
   1) Minimalny koszt w części zależnej od zużycia (koszty indywidualne) w przeliczeniu na $1 m^2$p.u. zostaje ustalony na podstawie wyliczeń i odpowiada 15 % średniego kosztu indywidualnego w jednostce rozliczeniowej.
   2) Maksymalny koszt w części zależnej od zużycia (koszty indywidualne) w przeliczeniu na $1 m^2$p.u. zostaje ustalony na podstawie wyliczeń i jest nie wyższy niż 400 % średniego kosztu indywidualnego.

IV. Zasady rozliczania zaliczek pobranych na zakup energii cieplnej dla ciepłej wody użytkowej.

§ 15

Zasady ogólne

1. Montaż/wymiana wodomierzy C.W.U., ich odczyt i rozliczanie kosztów wykonywane jest przez Spółdzielnię odrębnie dla jednego budynku lub grupy budynków zasilanych z danej S.W.C.
2. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej/elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
   1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy C.W.U.

2) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy C.W.U.,

3) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,

4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza C.W.U.

5) weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Spółdzielni o rozbieżnościach gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.

6) Wprowadza się zakaz montowania w szachtach technicznych urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody administracji.

4. Odczyty wskazań wodomierzy C.W.U. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być dokonane również w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
5. W przypadku braku odczytu wodomierza, ilość zużytej wody zostanie ustalona na podstawie zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez Użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel Spółdzielni.
6. W przypadku braku możliwości przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza C.W.U. , Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza C.W.U.
7. W przypadku nieobecności osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca i udostępniająca lokal, jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
8. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie.

§ 16
Rozliczenie kosztów energii dla potrzeb C.W.U.

1. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, dokonuje się w oparciu o wodomierze C.W.U. zamontowane w poszczególnych lokalach oraz o liczniki ciepła zamontowane w poszczególnych S.W.C.
2. Zaliczki miesięczne za podgrzanie wody dla C.W.U. są ustalane przez Zarząd Spółdzielni.
   1) dla lokali opomiarowanych – w oparciu o średnioroczne zużycie wody w lokalu lub ustalone przez Użytkownika lokalu i podane w formie pisemnej do Spółdzielni, pomnożone przez cenę za podgrzanie wody, aktualizowane raz w roku.
   2) dla lokali nieopomiarowanych – w wysokości 50% ryczałtu określonego w Regulaminie rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków, pomnożone przez cenę za podgrzanie wody, aktualizowane raz w roku.
3. Ilość zużytej energii cieplnej na potrzeby C.W.U. wylicza się różnicowo na podstawie odczytu licznika głównego w SWC i licznika C.O. w SWC
   $Q_{cwu}=L_{gł.}-L_{co}$ **gdzie:**
   Q_{cwu} - zużycie energii cieplnej na potrzeby C.W.U.
   $L_{gł}$ - odczyt licznika głównego w SWC
   L_{co} -odczyt licznika C.O. w SWC
4. W przypadku grupy budynków, przyłączonych do danej S.W.C., ilość zużytej energii dla każdego budynku wylicza się proporcjonalnie do zamówionej mocy albo proporcjonalnie do sumy zużycia C.W.U. w m^3 wg. wskazań liczników wody w lokalach w danym budynku.
5. W przypadku grupy budynków, przyłączonych do danej S.W.C., a administrowanych przez różnych Zarządców nieruchomości, wybór metody rozliczenia zależy od „Porozumień" zawartych z innymi zarządcami budynków przyłączonych do danej SWC.
6. Zużycie wody zimnej do podgrzania określa się na podstawie wodomierza na odgałęzieniu wody zimnej do podgrzania znajdującego się w SWC albo jako różnicę wskazań wodomierza głównego i wodomierza na zimnej wodzie.

7. Odczyty zużycia energii cieplnej na ciepłomierzu i wody na wodomierzu głównym przeprowadzane są co miesiąc.
8. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej odbywa się co kwartał.
9. Podstawą do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej jest:
   1) opłata zmienna:
      a) opłata za pobrane ciepło
      b) opłata zmienna za usługi przesyłowe.
10. Koszt podgrzania 1 m^3 wody oblicza się wg:
    1) ilości energii cieplnej dostarczonej do SWC w celu podgrzania wody zimnej, określonej na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych w SWC (w GJ),
    2) ceny ciepła dla danej grupy taryfowej (w zł/GJ)
    3) opłaty zmiennej za usługi przesyłowe,
    4) sumy odczytów wskazań wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach, czyli:

$$C_{cwu\ ind.} = [(Q_{cwu} \times C_{cc}) + (Q_{cwu} \times C_{oup})] : Q_{sow}$$

$C_{cwu\ ind.}$- opłata za ciepło dostarczane w celu podgrzania wody zimnej i obliczoną dla danego odbiorcy (w zł/m^3).
Q_{cwu} - ilość energii cieplnej dostarczonej do SWC w celu podgrzania wody zimnej (w GJ)
C_{cc} - cena ciepła (w zł/GJ).
C_{oup} - opłata za usługi przesyłowe (w zł/GJ).
Q_{sow} - suma odczytów wskazań wodomierzy mieszkaniowych (w m^3).

11. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
    1) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat za korzystanie z Lokalu, przekazana na konto wskazane przez Użytkownika lokalu lub zalicza się ją na poczet zaległości za lokal.
    2) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
12. Niedobory lub nadwyżki kosztów energii cieplnej powstałe w wyniku rozliczenia C.W.U. w okresie rozliczeniowym C.O. zaliczane są do kosztów C.O.
13. W przypadku stwierdzenia różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierza C.W.U., a odczytami nakładki radiowej decyduje odczyt bezpośredni wodomierza.

V. POSTANOWIENIA WSPÓLNE.

§ 17
Kontrola gospodarki cieplnej

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
   1) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
   2) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy,
   3) wykonania odczytu bezpośredniego w lokalu, w przypadku braku możliwości przeprowadzenia zdalnego odczytu,
   4) sprawdzenia poprawności odczytu bezpośredniego poprzez odczyt w lokalu,
   5) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
   6) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
   7) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.

4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji C.O. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa bez konieczności ponoszenia dodatkowych opłat.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi Użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika lokalu wskazań wodomierza lub podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia Użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi Użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia Użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na C.O. oraz C.W.U.
9. Każda samowolna ingerencja Użytkownika lokalu w instalację C.O. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez Użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
   1) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
   2) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
   3) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu bez zgody Spółdzielni;
   4) spuszczenie wody z instalacji C.O. bez zgody Spółdzielni
   5) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych bez zgody Spółdzielni;
   6) usunięcia lub powiększenia kryzy
   7) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
   8) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
   9) zniszczenie lub uszkodzenie podzielnika kosztów ogrzewania;
   10) każde inne działanie, zmierzające do sfałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia C.O.
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji Użytkownika w instalację C.O. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają Użytkownika lokalu.
11. Każdy Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów ogrzewania korzysta z możliwości śledzenia we własnym zakresie wskazań podzielników w celu porównawczym ze stanem wskazań tych urządzeń w poprzednich okresach rozliczeniowych.

§ 18

1. Użytkownika dopuszczającego się czynności, o których mowa w § 17 ust. 9 Spółdzielnia obciąży dodatkową opłatą jako karą regulaminową:
   1) za zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego oraz ich zamiany – bez wiedzy i zgody Spółdzielni - 70% minimalnego wynagrodzenia ustalonego na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów na rok w którym stwierdzono naruszenie.
   2) za zabudowę zaworu odcinającego na powrocie czynnika grzewczego do instalacji, bez wiedzy i zgody Spółdzielni - 30% minimalnego wynagrodzenia ustalonego na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów na rok w którym stwierdzono naruszenie..
   3) za zmianę nastawy wstępnej zaworu grzejnikowego, która określona jest w dokumentacji, bez wiedzy i zgody Spółdzielni - 30% minimalnego wynagrodzenia ustalonego na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów na rok w którym stwierdzono naruszenie.

4) za spuszczenie wody z instalacji grzewczej, bez wiedzy i zgody Spółdzielni - 50% minimalnego wynagrodzenia ustalonego na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów na rok w którym stwierdzono naruszenie.
5) uszkodzenia podzielnika kosztów, jego plomby oraz każde inne działanie, zmierzające do sfałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia C.O. - 50% minimalnego wynagrodzenia ustalonego na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów na rok w którym stwierdzono naruszenie.

2. W przypadku, jeżeli kary regulaminowe nie pokryją szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, zgodnie z przepisami prawa.

§ 19

Ewentualna różnica pomiędzy karami regulaminowymi, a kosztami usunięcia szkody spowodowanej działaniami, o których mowa w § 17 zasila fundusz remontowy.

§ 20

Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokali.

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza Użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania C.W.U. wraz z poniższym zakresem informacji:

1. **dla budynku:**
   1) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
   2) powierzchnię budynku,
   3) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali.
   4) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
   5) koszty stałe zakupu ciepła,
   6) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
   7) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
   8) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni,
   9) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
   10) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

2. **dla lokalu:**
   1) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
   2) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
   3) wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
   4) wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
   5) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
   6) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
   7) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

§ 21

Spółdzielnia umożliwia Użytkownikowi lokalu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa.

§ 22

1. Niniejszy regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb C.O. i dla potrzeb podgrzania wody użytkowej został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej **„GÓRNIK"** w Będzinie, nr **27/IX/2023 z dnia 25.09.2023 r**.
2. Z dniem zatwierdzenia niniejszego regulaminu uchyla się regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia **22.02.2023** roku Uchwałą Rady Nadzorczej nr **4/II/2023**.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
.....
PODPIS SEKRETARZA R.N.
mgr Izabela Murska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
.....
PODPIS PRZEWODNICZĄCEGO R.N.
mgr inż. Grzegorz Dębski

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„GÓRNIK"
42-503 BĘDZIN, ul. Słomońska 9
NIP 629-00-23-483, Regon 001211897
tel./fax 032-267-50-66, 032-762-64-37 do 40

Załącznik nr 1 do Regulaminu Rozliczenia kosztów energii cieplnej dla potrzeb C.O. oraz dla potrzeb podgrzania wody użytkowej

Zasady obliczenia odszkodowania o którym mowa w § 9 ust. 1

Odszkodowanie obliczane jest na podstawie:

1. Rzeczywistych kosztów poniesionych na ogrzewanie budynku za rozliczany okres rozliczeniowy z podziałem na część stałą i zmienną ustaloną w w/w Regulaminie z zachowaniem przyjętych proporcji.
2. Mocy cieplnej grzejników c.o zamontowanych w lokalu dla którego nalicza się wysokość opłaty
3. Powierzchni użytkowej lokalu dla którego nalicza się wysokość opłaty oraz całkowitej powierzchni użytkowej budynku.
4. Normatywnego czasu trwania sezonu grzewczego (wg. Norm)
5. Średniej temperatury zewnętrznej normatywnego sezonu grzewczego(wg. Norm)
6. Krzywej grzania ustalonej dla danego budynku przez dostawcę ciepła (a w szczególności parametrom wody grzewczej odniesionych dla średniej temperatury sezonu grzewczego).
7. Sprawności instalacji centralnego ogrzewania w budynku, ustalonych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27.02.2015r w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej Dz.U. poz. 376 z dnia 18.03.2015 a w szczególności sezonowej sprawności regulacji i wykorzystania oraz sprawności przesyłu.
8. Opłaty zmiennej naliczanej przez dostawcę ciepła tj. koszty wyrażone w zł/GJ zużytej energii cieplnej.
9. Temperatury wewnętrznej w lokalu dla celów obliczeniowych- zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
10. Wysokość odszkodowania wylicza uprawniony projektant lub audytor energetyczny.
11. Koszt wyliczenia odszkodowania ustala się w wysokości 5% minimalnego wynagrodzenia ustalonego na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów.
12. Koszty wyliczenia odszkodowania ponosi Użytkownik lokalu którego dotyczy odszkodowanie.

Wysokość odszkodowania określa się następująco:

Dla średniej temperatury obliczeniowej normatywnego sezonu grzewczego określanej zgodnie z PN/EN ISO 52016-1:2017-09 z krzywej grzania ustalonej przez dostawcę ciepła dla danego obiektu (tabela regulacyjna temperatur wody instalacyjnej centralnego ogrzewania) należy odczytać parametry dostawy wody odpowiadające średniej temperaturze sezonu grzewczego tj. temperaturę zasilania i powrotu czynnika grzewczego. Dla tych warunków dostawy ciepła należy przeliczyć moce cieplne grzejników zamontowanych w analizowanym lokalu (z wyjątkiem łazienki) przyjmując temperatury wewnętrzne równe obliczeniowej tj. +20°C.

Dla określonej mocy zainstalowanych w lokalu elementów grzejnych należy obliczyć zużycie energii cieplnej przez zamontowane grzejniki w normatywnym sezonie grzewczym uwzględniając w obliczeniach sprawność regulacji i wykorzystania oraz sprawności przesyłu – czyli analogicznie jak dla opłaty zmiennej za ciepło naliczanej przez dostawcę, przeliczając je na wskazania licznika ciepła zamontowanego na granicy dostawy ciepła (w węźle rozliczeniowym, w piwnicy budynku) Obliczona w ten sposób ilość zużytej energii cieplnej przez lokal stanowi podstawę do określenia kosztu zmiennego ogrzewania – ilość **GJ** mnożona jest przez koszt jednostkowy- wg. faktur dostawcy ciepła.

Koszt z tytułu opłaty stałej należy wyliczyć z udziału powierzchni lokalu budynku jak dla części stałej przy rozliczeniu z podzielników. Obliczone wyżej zużycie ciepła przez grzejniki w lokalu dotyczy tylko opisanych wyżej pomieszczeń. Nie ujmuje nieopomiarowanych elementów instalacji budynku, części wspólnych, nieopomiarowanych łazienek etc.

PARAMETRY NORMATYWANEGO SEZONU GRZEWCZEGO:

Zc - czas trwania sezonu grzewczego (wg. norm – dla stacji meteorologicznej Katowice) - **222** dni
Śtz - średnia temp. zewnętrzna w sezonie grzewczym (wg. norm –dla stacji meteorologicznej w Katowicach) -….+**3**°C
Otw - obliczeniowa temperatura wewnętrzna w lokalu (wg. warunków techn.)……+**20**°C
Tz -temperatura zasilania instalacji centralnego ogrzewania dla temp. zewnętrznej powietrza równej średniej w sezonie grzewczym dla stacji j.w. – krzywej grzania dostawcy ciepła (t.j. 3°C) – z tabeli stanowiącej załącznik do umowy z dostawcą ciepła.
Tp - temperatura powrotu instalacji centralnego ogrzewania dla temperatury zewnętrznej powietrza równej średniej dla stacji j.w. – wg krzywej grzania dostawcy ciepła (tj. +3°C) - z tabeli stanowiącej załącznik do umowy z dostawcą ciepła.

WZÓR NA OKREŚLENIE WYSOKOŚCI OPŁATY.

zużycie ciepła netto przez grzejniki w lokalu w sezonie grzewczym

q = Zc x 24godz x 3600sek x Mgw
q = Mgkw x Zc x 24 x 3,6/1000 = [GJ]

zużycie ciepła brutto przez grzejniki w lokalu w sezonie grzewczym

Q = q / (η_r x η_p) = [GJ]
Q = q / (0,88 x 0,9) = GJ

część zmienna kosztu ogrzewania lokalu – za zużyte ciepło

k = Q x Ozm

część stała kosztu ogrzewania lokalu

k1 = Kst x(Pu.lok / Pu.bud)

Razem koszt ogrzewania

K = k + k1

OZNACZENIA

q - Zużycie ciepła w sezonie grzewczym (normatywnym) netto
Q - Zużycie ciepła w sezonie grzewczym (normatywnym) brutto
Mgw - moc grzejników zainstalowanych w lokalu dla warunków obliczeniowych (zasilanych instalacji c.o przy temp. zewn.3°C)……**W**
Mgkw - moc grzejników dla warunków j.w ……**kW**
η_r - sprawność regulacji i wykorzystania (wartość współczynnika wg. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 3.06.2014r)……**0,88**
η_p - sprawność przesyłu j.w ……**0,90**
O. zm - opłata zmienna za GJ wg taryfy dostawcy (dot. budynku w którym jest lokal, za ostatni sezon grzewczy) ……**zł/GJ**
K. st - koszt opłaty stałej dla budynku (zgodnie z zapisem w regulaminie)
k - koszt opłaty zmiennej wyliczona dla lokalu dla celów określenia wysokości opłaty
k1 - koszt opłaty stałej wyliczona dla lokalu
K - razem koszt ogrzewania - określony dla lokalu, dla którego wylicza się wysokość opłaty
P.u. bud - powierzchnia użytkowa budynku
P.u. lok - powierzchnia użytkowa lokalu dla którego wylicza się wysokość opłaty

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „GÓRNIK" 42-503 BĘDZIN, ul. Siemońska 9 NIP 629-00-23-483, Regon 001211897 tel./fax 032-267-50-66, 032-762-64-37 do 40

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
……
PODPIS SEKRETARZA R.N.
mgr Izabela Murska

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
……
PODPIS PRZEWODNICZĄCEGO R.N.
mgr inż. Grzegorz Dębski