

Regulamin
rozliczania kosztów ciepła
na potrzeby centralnego ogrzewania we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
we Wrześni

1. Postanowienia ogólne.

- 1.1.** Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu ciepła 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.).
- 1.2.** Podstawę niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:
- 1.2.1.** Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859. Z późn. zm.)
- 1.2.2.** Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 14.08.2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2023 poz. 1695 z późn. zm.)
- 1.2.3.** Postanowienia normy PN-EN-834:2013-12 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.”
- 1.2.4.** Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o Efektywności Energetycznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1047. z późn. zm.)
- 1.2.5.** Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zm.).
- 1.2.6.** Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.).
- 1.2.7.** Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237 z późn. zm.).
- 1.2.8.** Statut Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 1.2.9.** 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.2021.2273.
- 1.2.10.** Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15.04.2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225 t.j. z dnia 09.06.2022., z późn. zm.).

1.3. Niniejszy Regulaminu określa jednolite zasady:

- 1.3.1. Prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na użytkowników lokali.
- 1.3.2. Eksploatacji podzielników kosztów do prowadzenia rozliczeń centralnego ogrzewania.
- 1.3.3. Kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła, ingerencji przez użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania oraz stosowania rozliczenia zamiennego w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskutek samodzielnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania i podzielniki lub nielegalnego poboru ciepła.
- 1.3.4. Sposobu naliczania zaliczek za centralne ogrzewanie jak i sposobu wykorzystania nadpłat z rozliczeń i spłaty niedopłat.

2. Definicje pojęć dotyczących centralnego ogrzewania.

- 2.1. **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.
- 2.2. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek wielolokalowy, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne jak i lokale użytkowe, z instalacją centralnego ogrzewania, wyposażone w układ pomiarowo-rozliczeniowy. Przez **jednostkę rozliczeniową** należy rozumieć także grupę budynków, jeżeli pomiar dostarczanego ciepła odbywa się dla kilku budynków łącznie, np. z węzła grupowego.
- 2.3. **Okres rozliczeniowy** – okres 12 miesięcy, za które następuje rozliczenie kosztów ciepła.
- 2.4. **Jednostka użytkowa** – lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu, do którego dostarczane jest ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania.
- 2.5. **Rozliczenie indywidualne** – podział ogółu kosztów zakupu ciepła ustalonych dla jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym na jednostki użytkowe na podstawie wskazań podzielników kosztów w odniesieniu do naliczonych w tym okresie zaliczek.
- 2.6. **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
- 2.7. **Ciepłomierz – licznik ciepła** - przyrząd pomiarowy zamontowany w węźle cieplnym, przeznaczony do pomiaru ilości przepływającego ciepła. Jego wskazanie jest podstawą do rozliczania się między dostawcą, a odbiorcą tego ciepła.
- 2.8. **Podzielnik kosztów ogrzewania** do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – przyrząd zasilany energią elektryczną. Jest to urządzenie, którego wskazania są podstawą przeprowadzenia rozliczenia indywidualnego. 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 są wykorzystywane do

ustalania względnych udziałów poszczególnych jednostek użytkowych w kosztach zakupu ciepła.

Podzielniki kosztów zainstalowane w jednostce rozliczeniowej powinny być tego samego rodzaju, typu i klasy oraz stosowane w ramach systemu rozliczeń, którego są integralną częścią.

- 2.9. Koszty zakupu ciepła** – suma opłat z faktur wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne w ciągu okresu rozliczeniowego na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkie jednostki użytkowe wyposażone we wspólną instalację centralnego ogrzewania na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.

Koszty ujęte w fakturze:

2.9.1. moc zamówiona i jej przesył,

2.9.2. zużycie ciepła (wykazane wg ciepłomierza) przypadające na dany węzeł oraz jego przesył.

2.10. Koszty zmienne - część kosztów zakupu ciepła związanych z ilością zużytego ciepła, zmiennych opłat przesyłowych.

2.11. Koszty zmienne wspólne - część kosztów zmiennych poniesionych na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (np. pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.), a także kosztów poniesionych w wyniku: przenikania ciepła pomiędzy przegrodami budowlanymi, pionami i poziomami instalacji c.o., w tym instalacji od węzła cieplnego do budynku.

2.12. Koszty zmienne indywidualne- część kosztów zakupu ciepła zależna od zużycia ciepła, określana dla jednostki rozliczeniowej na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych w układzie pomiarowo-rozliczeniowym jednostki użytkowej.

2.13. Koszty stałe – część kosztów zakupu ciepła obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej w szczególności takie jak: opłata stała za zamówioną moc ciepłą oraz opłata stała za usługi przesyłowe.

2.14. Lokale opomiarowane w zakresie C.O. – lokale, w których zainstalowano na grzejnikach podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostatyczne.

2.15. Lokale nieopomiarowane w zakresie C.O. – lokale, w których nie zainstalowano na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania oraz zaworów termostatycznych, a także lokale, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonywania odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania i kontroli prawidłowości działania urządzeń.

2.16. Minimalna temperatura w pomieszczeniach - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [1.2.10] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.

2.17. Współczynnik wyrównawczy [LAF] zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku tabelaryczny/wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic

w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.

- 2.18. Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
- 2.19. 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, prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
- 2.20. Powierzchnia ogrzewana centralnie** - powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
- 2.21. Współczynniki korygujące** – współczynniki redukcyjne lokalowe wynikające z położenia mieszkania w bryle budynku. Współczynniki te mają za zadanie zniwelować niekorzystne położenie lokali z punktu widzenia komfortu cieplnego. Przy ustalaniu współczynników są brane pod uwagę: kondygnacja, na której jest położony lokal, otoczenie. Wielkość współczynników może ulegać zmianie np. po wykonaniu modernizacji budynku.

3. Obowiązki, odpowiedzialność i prawa użytkowników lokali.

- 3.1.** Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal osobie upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni w celu montażu, kontroli, odczytu podzielników oraz ich wymiany w wyznaczonych terminach.
- 3.2.** Użytkownik lokalu ma obowiązek zapewnienia osobie upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni swobodnego dostępu do grzejników celem dokonania czynności określonych w ust. 3.1.
- 3.3.** Użytkownik lokalu ma obowiązek zapewnienia osobie upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni swobodnego dostępu do przyrządów pomiarowych jak i umożliwienia przeprowadzenia kontroli instalacji i urządzeń oraz prac związanych z instalacją sieci cieplnej.
W przypadku kiedy nieobecna jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, osoba pełnoletnia przebywająca w lokalu zobowiązana jest do udostępnienia pomieszczeń w których znajdują się urządzenia pomiarowe.
- 3.4.** Jeżeli użytkownik lokalu nieudostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie

w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:

3.4.1. dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo,

3.4.2. Dla rozliczeń indywidualnych kosztów w lokalu, w którym użytkownik:

3.4.2.1. Nie udostępnił lub odmówił montażu podzielników ciepła w lokalu – Spółdzielnia dokona rozliczenia zużycia ciepła za to pomieszczenie za dany okres rozliczeniowy na poziomie 2,0 – krotności średniego zużycia w danym budynku lub grupy budynków przynależnych, przy czym w powyższym zakresie, tj. co do ww. pomieszczenia wynik takiego rozliczenia będzie miał formę ryczałtu,

3.4.2.2. Nie udostępnił lub odmówił zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu lokalu - Spółdzielnia dokona rozliczenia zużycia ciepła za to pomieszczenie za dany okres rozliczeniowy na poziomie 2,0 – krotności średniego zużycia w danym budynku lub grupy budynków przynależnych, przy czym w powyższym zakresie, tj. co do ww. pomieszczenia wynik takiego rozliczenia będzie miał formę ryczałtu,

3.4.2.3. W przypadku braku technicznych możliwości opomiarowania pomieszczenia znajdującego się w danym lokalu z powodu konstrukcyjnych grzejników wówczas Spółdzielnia dokona rozliczenia zużycia ciepła za to pomieszczenie za dany okres rozliczeniowy na poziomie 1,5 – krotności średniego zużycia w danym budynku lub grupy budynków przynależnych, przy czym w powyższym zakresie, tj. co do ww. pomieszczenia wynik takiego rozliczenia będzie miał formę ryczałtu,

3.4.2.4. Uniemożliwił:

- dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego (zgodnie z umową rozliczeniową) o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik, zdemontował urządzenie pomiarowe,
- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie zryczałtowane wynagrodzenie (odszkodowanie) w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
 - **koszty stałe** ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,
 - **koszty zmienne** zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, 2,0 - krotności średniego zużycia w danym budynku lub grupy budynków przynależnych.

3.5. Użytkownik lokalu ma obowiązek eksploataowania urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem jak i dbanie o nie i nie dopuszczanie do ich zniszczenia w tym niedopuszczenie do uszkodzenia zamontowanych plomb.

3.6. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, lub uszkodzeniu albo zerwaniu plomb urządzeń pomiarowych w terminie 24 godzin od chwili stwierdzenia zauważonych usterek.

- 3.7. W przypadku, gdy użytkownik lokalu uszkodzi urządzenie pomiarowe, pokrywa koszty ich wymiany.
- 3.8. Bez zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania, a w szczególności:
- 3.8.1. Demontaż grzejników, montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana dotychczasowych grzejników.
- 3.8.2. Spuszczenie wody z instalacji grzewczej.
- 3.8.3. Zerwanie plomby przy zaworze odcinającym na gałęzkach zasilających i powrocie (dotyczy lokali, które mają zamontowane zawory).
- 3.9. W przypadku ingerencji ze strony użytkownika lokalu w urządzenia pomiarowe zamontowane w lokalu, naliczenie za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania nastąpi w sposób określony w ust. 3.4.
- 3.10. Na okoliczność stwierdzenia ingerencji podanej w ust. 3.9. osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni sporządzi protokół stwierdzający zaistniały przypadek.
- 3.11. Wykonanie zmian w instalacji c.o. na życzenie użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni pociąga obowiązek pokrycia przez tego użytkownika kosztów związanych m.in. z:
- 3.11.1. Zakupem nowego grzejnika.
- 3.11.2. Demontażem podzielnika i montażem nowego podzielnika dostosowanego do rodzaju i wielkości nowego grzejnika.
- 3.11.3. Zrzutem wody w instalacji c.o. i ponownego jego uzupełnienia.
- Na pokrycie wymienionych prac w ust. od 3.11.1. do ust. 3.11.3. użytkownik przed wykonaniem prac, a po uzyskaniu zgody Spółdzielni ma obowiązek wpłacenia zaliczki w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię. Zaliczka rozliczana jest na podstawie wystawionej faktury.
- 3.12. Użytkownik może złożyć pisemny wniosek do Spółdzielni o odpłatną kontrolę stanów urządzeń pomiarowych. Kontrola urządzeń zostanie przeprowadzona po wpłaceniu zaliczki przez wnioskodawcę. Rozliczenie zaliczki nastąpi na podstawie wystawionej faktury.
- 3.13. Użytkownik lokalu ponosi koszty podzielników ciepła, zaworów termostatycznych oraz ich wymiany.

4. Obowiązki Spółdzielni i firmy rozliczającej.

- 4.1. Spółdzielnia i firma rozliczająca mają obowiązek terminowego realizowania postanowień związanych z montażem, wymianą, naprawą i odczytami urządzeń rozliczeniowych oraz dostarczanie rozliczeń kosztów c.o.
- 4.2. Wykonywanie czynności określonych w ust. 4.1. następuje po uprzednim powiadomieniu użytkownika lokalu za wyjątkiem odczytów urządzeń, które są wykonywane drogą radiową. Osoba upoważniona przez Spółdzielnię jak i firmę

rozliczającą wyposażoną jest w identyfikator, który zobowiązana jest okazać na prośbę użytkownika lokalu.

- 4.3. Spółdzielnia ma obowiązek posiadania pełnej inwentaryzacji instalacji c.o. w lokalach, aktualizowanej o dokonane zmiany.
- 4.4. Koszty związane z montażem lub wymianą odpowietrzników na najwyższych kondygnacjach budynków obciążają nieruchomość.
- 4.5. Spółdzielnia ma obowiązek wykonywania analiz dotyczących zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym zgodnie z art. 45a Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o Efektywności Energetycznej.

5. Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania:

- 5.1. Koszty zakupu ciepła do budynku (węzła cieplnego) obejmują wszystkie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Dostawca ciepła współpracuje z Wrzesińską Spółdzielnią Mieszkaniową na podstawie zawartej umowy.
- 5.2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów na c.o. przypadających na poszczególne nieruchomości lub węzły cieplne w okresie rozliczeniowym.
- 5.3. Koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczenia stanowią odrębną pozycję w rozliczeniu (nie wchodzi w skład kosztów ciepła).
- 5.4. Koszt podzielników ciepła, zaworów termostatycznych oraz ich wymianę stanowią odrębną pozycję w rozliczeniu.

6. Koszty zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania podlegają podziałowi na:

- 6.1. Koszty stałe wynikające z faktur, rozliczane są proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokali przynależących do danego węzła. Na koszty te składają się:
 - 6.1.1. Miesięczna opłata stała za zamówioną moc cieplną (na potrzeby c.o.) dla danej nieruchomości (węzła cieplnego) płatna co miesiąc, a stanowiąca iloczyn mocy zamówionej (w MW) i ceny (za moc zamówioną) wyrażonej w zł /MW/ m-c.
 - 6.1.2. Miesięczna opłata za usługi przesyłowe stanowiąca iloczyn mocy zamówionej i opłatę za usługi przesyłowe.

6.2. Koszty zmienne dzielą się na :

- 6.2.1. Koszty zmienne wspólne w wysokości 50% kosztów zmiennych ogrzewania nieruchomości (węzła) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i obejmują:
 - 6.2.1.1. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkarnie, szyby dźwigów itp.), wymianę ciepła między lokalami przez przegrody budowlane.
 - 6.2.1.2. Koszty ogrzewania pomieszczeń przez piony i poziomy instalacji c.o., w tym instalacje od węzła cieplnego do danej nieruchomości.

- 6.2.2. Koszty zmienne indywidualne** c.o. w wysokości 50% kosztów zmiennych ogrzewania nieruchomości (węzła), ponoszone na ogrzewanie lokali rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów i obejmują:
- 6.2.2.1.** Opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania stanowiącą iloczyn pobranego ciepła w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ.
 - 6.2.2.2.** Opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranego ciepła w GJ i opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.
- 6.3.** Przy rozliczaniu kosztów zmiennych wg wskazań podzielników stosuje się współczynniki korygujące:
- 6.3.1.** Współczynnik korygujący UF – którego wysokość zależy od mocy i typu grzejnika i określona jest w PN-EN 834. Jest on zaprogramowany w radiowym podzielniku ciepła. Wskazanie podzielnika jest zredukowane o ten współczynnik.
 - 6.3.2.** Współczynnik korygujący LAF – którego wysokość zależy od położenia lokalu w bryle budynku z uwzględnieniem wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego lokalu.
- 6.4.** Dla każdego okresu rozliczeniowego będą wyznaczone wartości: maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu. Maksymalna i minimalna wartość odnosi się do średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na m².
- 6.4.1. Maksymalne zużycie w lokalu** należy przyjąć jako wartość 2,5 krotności średniego zużycia w przeliczeniu na m² powierzchni budynku pomnożonej przez powierzchnię rozpatrywanego lokalu.
W takim przypadku, kiedy zużycie wynikające z opomiarowania jest wyższe niż wartość 2,5 krotności średniego zużycia w danym lokalu dokonuje się korekty obliczeniowej jednostek w rozliczeniu rocznym.
 - 6.4.2. Minimalne zużycie w lokalu** należy przyjąć jako wartość 0,5 krotności średniego zużycia w przeliczeniu na m² powierzchni budynku pomnożonej przez powierzchnię rozpatrywanego lokalu.
W takim przypadku, kiedy zużycie wynikające z opomiarowania jest niższe niż wartość 0,5 krotności średniego zużycia w danym lokalu dokonuje się korekty obliczeniowej jednostek w rozliczeniu rocznym.

7. Rozliczenie zamienne.

- 7.1.** Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania prowadzone są zamiennie, tj. w sposób określony w ust. 7.2., w sytuacji, gdy:
- 7.1.1.** Brak jest podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach w jednostce użytkowej.
 - 7.1.2.** Stwierdzono samowolną ingerencję w instalację c.o., o której mowa w ust. 3.7. i ust. 3.10, wpływającą na wynik rozliczenia indywidualnego.
 - 7.1.3.** Stwierdzono nieumyślne uszkodzenie lub zniszczenie choć jednego podzielnika kosztów ogrzewania spośród zainstalowanych w jednostce użytkowej.

- 7.1.4. Użytkownik lokalu nie udostępnił do kontroli lokalu w całości, bądź co najmniej jednego pomieszczenia w tym lokalu, w którym zainstalowany jest na grzejniku podzielnik kosztów ogrzewania.
- 7.2. Dla użytkownika lokalu, z którym rozliczenie prowadzone jest zamiennie, koszt zużycia ciepła ustala się jak w pkt. 3.4.
- 7.3. W lokalach, w których nastąpiła awaria podzielników/ciepłomierzy z przyczyn niezależnych lub odczytanie podzielników/ciepłomierzy nie było możliwe koszty zużycia ciepła i wody będą ustalane na podstawie wskazań tego urządzenia w porównywalnym, wcześniejszym okresie,
- 7.4. W pomieszczeniach, gdzie nastąpiła awaria pojedynczych podzielników koszty zużycia będą wyliczone według średniego zużycia w oparciu o moc grzejnika.

8. Odczyt podzielników kosztów.

- 8.1. Odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania, wyposażonych w moduł radiowy 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.
- 8.2. 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. W razie odmowy wstępu do lokalu, Spółdzielnia (art. 6¹ ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych) ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji.
- 8.3. 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 ciepła. (Odczyty dokonywane dodatkowo obciążają koszty nieruchomości).

9. Termin wykonania rozliczenia.

- 9.1. Okresem rozliczeniowym dla kosztów centralnego ogrzewania jest okres od 01.10. do 30.09. roku następnego. 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.
- 9.2. Rozliczenie indywidualne winno nastąpić w ciągu 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
- 9.3. Spółdzielnia dostarcza do skrzynki listowej użytkownikowi lokalu rozliczenie indywidualne na piśmie. Jeżeli dokument rozliczenia został wygenerowany w rozliczeniowym systemie komputerowym nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

- 9.4. 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 ciepła oraz nie jest podany w niej faktyczny powód uzasadniający wniesienie reklamacji, użytkownik lokalu zostanie wezwany pisemnie w celu jej uzupełnienia. Nieuzupełnienie reklamacji w terminie 7 dni powoduje jej bezskuteczność.
- 9.5. Reklamacje będą rozpatrzone w terminie 30 dni od daty złożenia, a w sprawach skomplikowanych nie dłużej niż w terminie 60 dni.
- 9.6. 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 w terminie 7 dni po jej przesłaniu. Odpowiedź na reklamację udzielona przez firmę rozliczeniową jest przesyłana do Spółdzielni i w terminie 7 dni odsyłana do osoby wnoszącej reklamację.
- 9.7. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia ze Spółdzielnią. W złożonej reklamacji użytkownik lokalu może wystąpić do Zarządu o wstrzymanie uregulowania naliczonych niedopłat do czasu ostatecznego wyjaśnienia.
- 9.8. W przypadku kiedy w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, to różnica pomiędzy pierwotnym, a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego danego budynku.

10. Ustalanie zaliczek.

- 10.1. Dla każdego użytkownika lokalu wysokość indywidualnych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła ustala się według poniższych zasad.

10.1.1. Podstawą kalkulacji zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła jest wysokość indywidualnych kosztów zużycia ciepła przypadających na daną jednostkę użytkową w poprzednim okresie rozliczeniowym.

10.1.2. Po analizie czynników, które mają najistotniejszy wpływ na zużycie ciepła oraz kosztów jego zakupu, np. średniomiesięczne temperatury w poprzednim okresie grzewczym, zmiany cen taryfowych dla ciepła, podjęte lub planowane działania energooszczędne, itp., Zarząd Spółdzielni określa dla jednostki rozliczeniowej procentowy współczynnik planowanego wzrostu kosztów zakupu ciepła.

- 10.2. W przypadku ustalania zaliczek na poczet pokrycia kosztów ciepła:

10.2.1. Każdy użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie w rozliczeniu centralnego ogrzewania wysokość indywidualnie wyliczonej zaliczki, której nie może samowolnie zmienić.

10.2.2. Każdy użytkownik lokalu może złożyć do Spółdzielni wniosek o podwyższeniu lub obniżeniu wysokości jednostkowej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów zakupu ciepła wraz z uzasadnieniem.

W przypadku wniosku o obniżenie zaliczki użytkownik lokalu winien złożyć zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty uiszczy ją w całości w terminie określonym w ust.12.3., oraz, że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności.

10.2.3. Zarząd ma prawo zmienić wielkość zaliczki każdorazowo w przypadku zmiany taryfy ciepłej lub zmiany stawki podatku.

10.2.4. Wysokość ustalonych jednostkowych opłat zaliczkowych może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.

10.2.5. Użytkownicy lokali są zobowiązani uiszczać terminowo naliczone zaliczki na poczet kosztów zakupu ciepła w okresach miesięcznych, gdyż są one integralną częścią opłat eksploatacyjnych za użytkowany lokal.

11. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła dla budynku i lokalu

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zarządca dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

11.1 dla budynku:

- 11.1.1 ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- 11.1.2. powierzchnię,
- 11.1.3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali,
- 11.1.4. koszty stałe zakupu ciepła,
- 11.1.5. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- 11.1.6. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- 11.1.7. porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
- 11.1.8. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- 11.1.9. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- 11.1.10. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.
- 11.1.11. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali.
- 11.1.12. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni.

11.2. dla lokalu:

- 11.2.1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- 11.2.2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- 11.2.3. wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia

- dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- 11.2.4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - 11.2.5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - 11.2.6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - 11.2.7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - 11.2.8. porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej
 - 11.2.9. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

12. Rozliczanie nadpłat i niedopłat.

- 12.1 W przypadku kiedy wynikiem rozliczenia kosztów zakupu ciepła 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.
- 12.2. 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.
- 12.3. Jeżeli wynikiem rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz naliczonych zaliczek jest niedopłata, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić brakującą kwotę w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia indywidualnego.
- 12.4. W przypadku braku wpłaty niedopłaty w terminie, o którym mowa w ust. 12.3. Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 12.5. Po upływie terminu wymienionego w ust. 12.3. wobec użytkownika lokalu, który nie uregulował niedopłaty zostają podjęte czynności windykacyjne. Działania windykacyjne prowadzone są w stosunku do wszystkich osób pełnoletnich zgodnie z art.4 ust. 6 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
- 12.6. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć płatność na raty.
- 12.7. W przypadku rozłożenia niedopłaty na raty od zaległej kwoty naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie, które użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować w terminie 7 dni po spłacie całej kwoty niedopłaty.
- 12.8. 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.

13. Zmiana użytkownika lokalu.

13.1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu nowy użytkownik przejmuje zobowiązania z tytułu zamontowanych urządzeń rozliczeniowych oraz nadpłaty lub niedopłaty wynikających z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

13.2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu istnieje możliwość dodatkowego odczytu podzielników kosztów na koszt zainteresowanych po przekazaniu protokołu zdawczo-odbiorczego. W takim przypadku rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego określonego w ust. 9.1.

14. Zakres informacji o zużyciu

14.1. Na wniosek użytkownika posiadającego tytuł prawy do lokalu Spółdzielnia umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

14.1.1. Ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.

14.1.2. Ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych w poprzednim analogicznym okresie, trend graficzny porównania zużyć.

14.1.3. Informacja o zużyciu dostępna w Portalu Techem lub Portalu użytkownika lokalu, cena za usługi zgodnie z obowiązującą stawką wynikającą z podpisanej umowy z firmą rozliczeniową.

14.2. Termin udostępnienia informacji wynosi 21 dni od daty zarejestrowania wniosku.

15. Postanowienia końcowe.

15.1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.

15.2. W sprawach nieopisanych w niniejszym Regulaminie decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

15.3. Z dniem 30.09.2024 r. traci moc Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrześni zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 66/2022 r. z dnia 16.12.2022 r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Radę Nadzorczą Uchwały nr 17/2024 w dniu w dniu 20.09.2024 r. z mocą obowiązującą od 01.10.2024 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji GZM
Marcin Waszak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Regina Wojcińska

SECRET
1950-1951
1950-1951
1950-1951