

## REGULAMIN

### rozliczania kosztów zakupu i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Sępólno Krajeńskie.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali. Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
10. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
11. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
- 12.13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
13. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Sępólnie Krajeńskim oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
13. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania jednostek zużycia ciepła przez grzejniki .
14. inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

## Rozdział I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lub odrębnej własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który co do zasady rozpoczyna się 1 maja, a kończy 30 kwietnia roku następnego.
3. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
4. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
5. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku. 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.
6. **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.
7. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF
  8. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF
  9. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
  10. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
  11. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
  12. **Koszty zakupu energii cieplnej** - 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 każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
  13. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
  14. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
  15. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
  16. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
  17. **Zarządca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sępólnie Krajeńskim zajmująca się zarządzaniem nieruchomości.

## Rozdział II ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają :  
os. Sępólno Krajeńskie : Słowackiego nr 1,2,6,7,8,9,10,11,14,15,16,17,18,19 , ul. Wysoka 8 i 10 oraz ul. Bajkowa nr4 ,  
Więcbork ul. BoWiD nr 4 (m2), 7,8,9,10 oraz ul. Wojska Polskiego nr 4 i 6  
od 1 maja do 30 kwietnia następnego roku.  
Os. Słowackiego nr 5 : od 1 czerwca do 31 maja następnego roku.  
BoWiD nr 2,3 i 5 od 1 października do 30 września następnego roku.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń ( w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu

- plomb,
- poinformowanie Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
8. Co do zasady wymiana grzejników w poszczególnych lokalach odbywa się poza sezonem grzewczym, chyba że nastąpi sytuacja awaryjna ( np. pęknięcie grzejnika).
  9. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
  10. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego– zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. Dla mieszkań które nie zostaną odczytane , zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie , zgodnej z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej.
  11. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
  12. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
  13. Montaż uzupełniające podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
  14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, zbywca i nabywca składają zgodne oświadczenie, w którym określają wolę co do rozliczeń.
  15. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania 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 i zostanie sporządzony pisemny protokół z między-odczytu wskazań podzielników kosztów.
  16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

### Rozdział III ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę specjalistyczną.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, co do zasady kwartalnie – 4 razy w roku.
4. Spółdzielnia rozlicza kwartalnie zaliczki wnoszone przez użytkowników lokali w stosunku do ilości zużytej ciepłej wody w budynku w tym okresie.
5. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 1 miesiąca od końca okresu rozliczeniowego.
6. 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.
7. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu ( kuchni i/lub łazienki).
8. Odczyt wodomierzy odbywa się zdalnie, za pomocą specjalistycznych urządzeń umożliwiających transmisję danych.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,

- zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcę o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb.
10. 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 ciepłej wody.
  11. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. Dla mieszkań które nie zostaną odczytane, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej.
  12. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
  13. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
  14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego zbywca i nabywca składają zgodne oświadczenie, w którym określają swoją wolę co do rozliczeń.
  15. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania 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. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

#### Rozdział IV. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie **koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
  - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej ( opłata stała )
    - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
    - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
    - opłatę abonamentową
    - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
    - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
  - 2.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
    - za użytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
    - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
4. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

#### Rozdział V. PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszty zakupu i dostawy ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu i dostawy ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo –

*Alle*

3. Koszty dostawy ciepła dla centralnego ogrzewania ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego budynku na podstawie układów rozliczeniowo-pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
5. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużyta do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, oraz zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.
6. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje na podstawie wskazań ciepłomierza głównego w węźle grupowym. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody we wszystkich lokalach danego budynku.
7. W przypadku budynków z węzłami ciepłowniczymi wyposażonymi tylko w ciepłomierz główny – gdzie jednym źródłem ciepła zasila się instalacje c.o. oraz c.w.u., a instalacja odrębnego układu pomiarowo-rozliczeniowego rejestrującego ciepło na cele c.w.u. jest niemożliwa ze względów technicznych lub nieuzasadniona ekonomicznie, wówczas koszty opłaty zmiennej podgrzania wody wylicza się z iloczynu średniego zużycia ciepła zarejestrowanego na ciepłomierzu głównym z miesięcy letnich – nie grzewczych (czerwiec-lipiec-sierpień) do sumy łącznego zużycia m<sup>3</sup> wody w tym okresie.
8. Opłata stała na potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody ustalana zostaje na podstawie ilości i kosztu zamówionej mocy na cele podgrzania ciepłej wody wodociągowej.

## Rozdział VI ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

- Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje Spółdzielnia wg. podziału :
1. Koszty stałe - (**opłata stała**) - dzielona proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości . Koszty stałe składają się z : opłaty za zamówioną moc cieplną na potrzeby podgrzania wody, usługi przesyłowe dostawcy ciepła, nośnik ciepła oraz inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
  2. Koszty zmienne - (**opłata zmienna**) dzielona w proporcji: 100 % koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody w budynku.
  3. Koszty obsługi i rozliczenia ponoszą użytkownicy .
  4. Koszty podgrzania wody dostarczanej do mieszkań na cele bytowe rozlicza się stosownie do wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach w oparciu o wskazania układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego w budynku.
  5. W przypadku braku technicznej lub ekonomicznie uzasadnionej możliwości zainstalowania odrębnego układu pomiarowo-rozliczeniowego w każdym z budynków, podstawą do ustalenia kosztów zaopatrzenia w ciepło na cele podgrzania wody dla poszczególnych lokali, są wskazania urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych wspólnych dla określonej liczby budynków.
  6. Użytkownicy lokali zobowiązani są wносить opłaty zaliczkowe uchwalane okresowo przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o ceny zakupu energii cieplnej dla podgrzania wody w budynku lub zespołach budynków oraz różnicę pomiędzy wysokością zaliczki w poprzednim okresie, a rzeczywistymi kosztami podgrzania wody

## Rozdział VII ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
  - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości

*Amle*

- niniejszym regulaminem
- 2. W budynkach, w których lokale nie są zaopatrzone w urządzenia mierzące lub dzielące koszty ciepła, stawkę opłat ustala się wg. faktycznych kosztów zakupu i dostawy energii cieplnej potwierdzonych w fakturach dostawcy, pomniejszonych o koszt ciepła potrzebnego do podgrzania wody użytkowej i podzielony na ogólną ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej.
- 3. Do kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby CO zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
- 4. Na koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby CO składają się :
  - 4.1. Koszty stałe (**opłata stała**) - opłata na rzecz dostawcy ciepła, niezależnie od ilości zużycia energii cieplnej - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali .  
Koszty stałe składają się z : opłaty za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 m-cy w zł/MW ; usługi przesyłowe w okresie 12 m-cy w zł/MW; opłata za nośnik ciepła ( napełnianie lub uzupełnianie instalacji odbiorczych) oraz inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
  - 4.2. Koszty zmienne (**opłata zmienna**) wynikające ze zużycia energii cieplnej, dzielona w proporcji
    - **60 % koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku
    - **40 % koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
- 3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.),koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
- 4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
- 5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
- 7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
- 8. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
  - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
  - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
  - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach
- 9. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
- 10. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale VIII niniejszego regulaminu.

## Rozdział VIII SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
  - 1.1. **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w innych lokalach danego budynku, odniesionego do 1m<sup>2</sup> p.u.
  - 1.2. **Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
  - 1.3. **Uniemożliwił:**
    - dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
    - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,

- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

**Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) 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, zgodnie z rozdziałem IX regulaminu.

- 1.4 **W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe,** koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m<sup>2</sup>
- 1.5 **Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg:** koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu
- 1.6 **Koszty ogrzewania łazienek** – rozliczane ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
- 1.7 W przypadku braku technicznej możliwości opomiarowania łazienek ( rury pionowe tzw. świece) koszt wylicza się na bazie normatywnej mocy tzw. świecy oraz powierzchni użytkowej łazienki .
- 1.8 **Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy-** zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania
- 1.9 **Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą** – przyjmuje się koszty szacowane ( średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika
- 1.10 **W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników)** firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
- 1.11 **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg** - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

## Rozdział IX WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego ( okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.

**1. Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

**Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu** =  $\sum$  maksymalnych jednostek zużycia  $\times$  LAF  
gdzie:

**LAF** - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

**Maksymalne jednostki zużycia** =  $E_{co} \times 277,77 \times UF \times 0,951$   
gdzie:

$E_{co}$  - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$E_{co} = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e^{sr}}) / (t_i - t_{e0})$   
gdzie:

$Q_{co}$  - moc zainstalowana grzejników [W];  
 $N$  - liczba dni okresu grzewczego;

|                      |                                                                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24                   | czas poboru ciepła w ciągu doby;                                                                                       |
| $3,6 \times 10^{-6}$ | współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;                                                                               |
| $t_i$                | maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [ 24°C];                                        |
| $t_e^{sr}$           | średnia temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;                                                                    |
| $t_{eo}$             | obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego;                                                                            |
| 277,77               | współczynnik przeliczeniowy z GJ na KWh;                                                                               |
| UF                   | współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej; |
| 0,951                | współczynnik czułości bazowej podzielnika.                                                                             |

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokalu** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

**2. Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach [8].

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokalu** po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 40% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

## Rozdział X SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Przy rozliczeniu rocznym:

- 1.1 Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni norm zużycia wody.
- 1.2. W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia.  
W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.  
Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu
- 1.3 Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
- 1.4 W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

## Rozdział XI KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;

- b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy,
  - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
  - g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
  4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę 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 całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
  5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
  6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, 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 Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
  8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, 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.  
Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
  9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
    - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmianę;
    - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
    - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
    - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
    - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
    - f) zmianę nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
    - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
    - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
    - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
  10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## Rozdział XII ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej ustalane są wg poniższych zasad:

- podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
- 3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarząd zaliczki o której mowa w pkt.2), jednocześnie winien złożyć zobowiązanie iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w rozdziale XV pkt.3.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

### Rozdział XIII 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:

#### a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
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 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali,
9. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
10. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
11. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

#### b) 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,
8. porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek w okresie letnim i okresie zimowym.

### Rozdział XIV ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

Raz w miesiącu zarządca umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
3. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
4. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych.

## Rozdział XV WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

Rozliczenie kosztów podgrzania wody oraz rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku.

2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekazuje użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - 3.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
  - 3.2 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.
  - 3.3 Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd może podjąć decyzję o ratalnej płatności niedopłaty z tyt. rozliczenia.
4. Użytkownik może wnieść reklamację dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

## Rozdział XVI PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Sępólnie Krajeńskim Uchwałą nr 6/2022 z dnia 10 listopada 2022r. z mocą obowiązującą od okresu rozliczeniowego (sezonu grzewczego) 2023/2024 oraz przyszłych sezonów.
2. Regulamin rozliczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni mieszkaniowej w Sępólnie Krajeńskim, uchwalony przez Radę Nadzorczą SM 28 lutego 2018r. traci moc z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu.
3. W regulaminie rozliczania ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków przyjętego Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sępólnie Krajeńskim w dniu 18 grudnia 2019r. uchyla się §4.

Rozdział XVI

Przepisy przejściowe i końcowe

1. Niniejszy regulamin

został uchwalony przez

Radę Nadzorczą

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Sępólnie Krajeńskim

Uchwałą nr 6/2022

z dnia 10 listopada 2022r.

z mocą obowiązującą

od okresu rozliczeniowego

(sezonu grzewczego)

2023/2024 oraz

przyszłych sezonów.

2. Regulamin rozliczania

energii cieplnej na

potrzeby centralnego

ogrzewania w budynkach

Spółdzielni mieszkaniowej

w Sępólnie Krajeńskim,

uchwalony przez Radę

Nadzorczą SM 28

lutego 2018r. traci

RADCA NADZORCZY

Przemysław Szukała

