

do Wniosku nr 3/06/24
Zarządu SM „Nad Jamną”
z dnia 19.06.24r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NAD JAMNĄ”

REGULAMIN

ROZLICZENIA KOSZTÓW

WYTWORZENIA CIEPŁA NA CELE

CENTRALNEGO OGRZEWANIA

W KOTŁOWNI WŁASNEJ SPÓŁDZIELNI

Spis treści

§1 POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....	3
§2 OKREŚLENIE NAZEWNICTWA.....	4
§3 ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW.....	5
§4 KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ.....	7
§5 ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.....	7
§6 SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA.....	9
§7 WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU.....	10
§8 KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ.....	11
§9 ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.....	12
§10 ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU.....	12
§11 ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU.....	13
§12 WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO.....	14
§ 14 POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	15

§1 POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania, znajdujących się w budynkach SM „Nad Jamną” w Mikołowie, a zasilanych w ciepło z kotłowni własnej Spółdzielni.
2. Regulamin określa:
 - Zasady i warunki rozliczeń kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych.
 - Zasady ewidencji kosztów wytworzenia i dostawy ciepła z kotłowni własnej Spółdzielni jak również kalkulacji opłat zaliczkowych za ciepło dostarczone do celów centralnego ogrzewania dla budynków SM „Nad Jamną” w Mikołowie.
 - Zakres informacji dla użytkowników lokali, dotyczących rozliczeń kosztów ciepła.
3. Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:
 - 3.1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
 - 3.2. 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),
 - 3.3. 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),
 - 3.4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
 - 3.5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
 - 3.6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
 - 3.7. 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.),
 - 3.8. 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.),
 - 3.9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),

- 3.10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
- 3.11. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
- 3.12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
- 3.13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
- 3.14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jamną” oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
- 3.15. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
- 3.16. Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jamną”.
- 3.17. Umowa z firmą dokonującą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

§2 OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy
2. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna 1 lipca danego roku, a kończy się 30 czerwca następnego roku kalendarzowego.
4. **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.
5. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje 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.
6. **Międzyodczyt podzielnika** – dodatkowy odczyt wskazań podzielników w danym lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, dokonywany w sposób zdalny lub manualny przez uprawnionego pracownika firmy rozliczeniowej bądź Spółdzielni, w celu pozyskania danych do rozliczenia kosztów ogrzewania w przypadkach nabycia/wynajęcia lokalu.
7. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku 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.
8. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny 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.

9. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF.
10. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
11. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** – to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
12. **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.
13. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [3.8] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
14. **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.
15. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
16. **Węzeł ciepłowniczy** - zespół urządzeń, zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku.
17. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy c.o.** – odpowiadający przepisom metrologicznym ciepłomierz zainstalowany na przyłączy w węźle ciepłowniczym w danym budynku, na podstawie wskazań którego Spółdzielnia rozlicza ilość i koszt ciepła na cele centralnego ogrzewania, dostarczonego do danego węzła c.o. Ciepłomierze w budynkach zasilanych w ciepło z kotłowni własnej stanowią własność spółdzielni
18. **Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.

§3 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 od 1 lipca danego roku do 30 czerwca następnego roku kalendarzowego.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) powinno nastąpić w terminie do trzech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie 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,
 - poinformowania Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
8. 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.
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale §5, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.
10. 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.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
13. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuję następca.
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. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
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.

§4 KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:
 - 1.1. **opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):**
 - a) koszt czynnika grzewczego stały
 - b) amortyzację kotłowni
 - c) koszty bieżącej obsługi serwisowej
 - d) koszty napraw i remontów kotłowni
 - 1.2. **opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):**
 - a) koszt czynnika grzewczego zmienny
 - b) koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
 - c) koszt wody na uzupełnienie zładu
2. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
3. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
4. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku, Zarządca wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają tą nieruchomość.

§5 ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczanie 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
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:

- 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
- 2.1. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - **50 % 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.
 - **50 % koszty stałe wspólne**, dotyczące nieopomiarowanych części instalacji c.o., dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń nieopomiarowanych (grzejniki w łazienkach, grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
3. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
4. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
7. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
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 termostacyjne na grzejnikach usytuowanych w lokalach
9. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
10. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.

11. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale §5 niniejszego regulaminu.

§6 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 lokalu.
 - 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** - wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
2. Ustala się, że od użytkownika, który:
 - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik, lub
 - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazańdochodzone 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 wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z rozdziałem §5 regulaminu.
3. **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 m².
4. **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.
5. **Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy**- zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania
6. **Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą** – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika w okresie kiedy stwierdzono demontaż, w kolejnych okresach rozliczeniowych grzejnik nie jest uwzględniany w rozliczeniach.

7. **W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników)** firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
8. **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg** - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

§7 WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.
2. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
3. **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 = $E_{co} \times 277,77 \times 0,951$

gdzie:

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

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

gdzie:

Q_{co} - moc zainstalowana grzejników [W];

N - liczba dni okresu grzewczego;

24 - czas poboru ciepła w ciągu doby;

3,6 × 10⁻⁶ - współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;

t_i - maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];

t_{e^{sr}} - średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;

t_{io} - obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];

t_{eo} - obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej);

277,77 - współczynnik przeliczeniowy z GJ na kWh;

0,951 - współczynnik czułości bazowej podzielnika.

4. 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.

5. **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² 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 [3.8].
6. W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia **dla danego lokalu** po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% 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.

§8 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;
 - 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) 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, (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 eksper-

tyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła.

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 zmiana;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

§9 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.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania 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.

§10 ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zarządca dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:
 - **dla budynku:**
 - 1.1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku,

- 1.2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
- 1.3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
- 1.4. koszt pobranego ciepła przeznaczonego na koszty ogrzewania,
- 1.5. koszty stałe zakupu ciepła,
- 1.6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- 1.7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- 1.8. porównanie średniego koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
- 1.9. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- 1.10. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- 1.11. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.

- dla lokalu:

- 1.1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- 1.2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- 1.3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- 1.4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- 1.5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- 1.6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- 1.7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- 1.8. porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej
- 1.9. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej

§11 ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

1. Raz w miesiącu zarządca umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:
 - a) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania;
 - b) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;

- c) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych.

2. Informacje będą udostępniane użytkownikowi w terminie 30 dni.

§12 WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

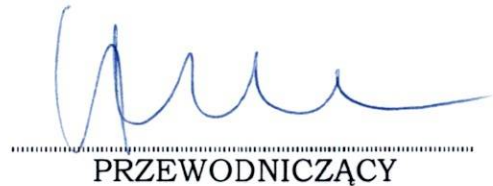
1. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca prześle użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 2.1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych w wysokości 1/6 nadpłaty obliczonej odpowiednio w ciągu 6 miesięcy rozpoczynając od września każdego nowego okresu rozliczeniowego.
 - 2.2. kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlegająca rozliczeniu w ciągu pierwszych 6 miesięcy kolejnego okresu rozliczeniowego przez zwiększenie należnej zaliczki o 1/6 kwoty przypadającej do dopłaty.
3. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządcy 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.
4. 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.

§ 13 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.
2. Regulamin ma zastosowanie od okresu rozliczeniowego sezonu grzewczego 2023/2024.
3. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 15 lipca 2024 r. uchwałą nr
4. Z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin kosztów centralnego ogrzewania i ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jamną” w Mikołowie z dnia 27.05.2020 r. (Uchwała Rady Nadzorczej nr 6/170/2020)



.....
SEKRETARZ



.....
PRZEWODNICZĄCY