

REGULAMIN
rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania
i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

I. Zakres stosowania regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Związkowiec” w Koninie niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

II. Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z I lipca 2022 r. poz. 1385).
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 202 Ir. poz. 1208).
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz.836 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048).
7. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r., poz. 2068).
8. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.).
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie.
10. Norma PN-EN 834-1999:2013-12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki — Przyrządy zasilane energią elektryczną.
Norma PN-EN 834-1999/Ap1 :2004 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki — Przyrządy zasilane energią elektryczną.

III. Określenie pojęć użytych w regulaminie

1. **Użytkownik lokalu** — osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** — umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali.
Okres rozliczeniowy rozpoczyna się (dzień, miesiąc) a kończy (dzień, miesiąc) każdego roku.
3. **Jednostka rozliczeniowa** — dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek, część budynku zasilana w ciepło z odrębnego węzła ciepłowniczego lub grupa lokali w budynku.

Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej.

4. **Rozliczenie indywidualne** — podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
5. **Podzielnik kosztów ogrzewania (p.k.o.)** — urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika, a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku.
W rozumieniu przepisów metrologicznych podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN—EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.
6. **Współczynnik korekcyjny** — współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników korekcyjnych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowania użytkowników lokali.
7. **Współczynnik grzejnikowy** — współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik — podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika grzejnikowego jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
8. **Jednostka zużycia** — wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik grzejnikowy.
9. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazana z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik grzejnikowy i współczynnik korekcyjny.
10. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** — temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
11. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** — temperatura nie niższa niż 16 °C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20 °C lub wyższej — w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali; każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.
12. **Wodomierz ciepłej wody** — urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
13. **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 każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
14. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
15. **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** — suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
16. **Węzeł cieplny** - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku.
17. **Układ pomiarowo — rozliczeniowy** — ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań, którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
18. **Koszty rozliczenia** — należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.

19. **Zarządca** — właściciel budynku, także inna osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy, któremu właściciel powierzył zarządzanie nieruchomościami / budynkami.
20. **Odszkodowanie** — należność finansowa, jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz pozostałych użytkowników w przypadkach opisanych w regulaminie, w szczególności określonych w art. 45a ust. 1 la Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
21. **Rozliczanie zamienne** — zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a ust. 12 dopuszcza się rozliczenie zamienne lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie powierzchni lub kubatury, wg zapisów rozdziału VIII niniejszego Regulaminu.

IV. Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:
 - a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
 - b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
 - c) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy),
 - d) innej armatury.
2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pion wodny do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

ROZDZIAŁ II

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych, w wydzielonych korytarzach klatek schodowych, łazienkach.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 1 czerwca do 31 maja każdego roku.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - e) poinformowanie Zarządcy i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty dokonywane są 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. W przypadku braku odczytu podzielnika jego wartość zużycia zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w Rozdziale VIII niniejszego Regulaminu.

10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do 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 lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody Zarządcy. Nowy grzejnik powinien mieć moc zbliżoną do mocy grzejnika dotychczas zamontowanego, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku dla tych samych temperatur zasilania/powrotu.
O terminie wymiany grzejnika Zarządca informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie. Opłaty za dodatkowy odczyt oraz przemontowanie podzielnika ponosi użytkownik.
13. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu złożony Zarządcy.
14. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel / użytkownik lokalu otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą Zarządcy taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
15. W trakcie trwania sezonu grzewczego Zarządca może dokonać kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) i ich odczyt wykonywany jest przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej z Zarządcą.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w okresie rozliczeniowym, który trwa od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia każdego roku.
4. W przypadku zmian cen wody przez dostawcę dopuszcza się rozliczenie w innych terminach.
5. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do dwóch miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej.
7. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w lokalach.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u.,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.,
 - e) weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego

- informowania Zarządcy o rozbieżnościach, gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem,
- f) niemontowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyrażnej zgody administracji,
 - g) poinformowania Zarządcy o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe, np. krótkofalówki.
9. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
10. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w Rozdziale IX niniejszego Regulaminu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
- I 1. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u. użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u.
12. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następca.
14. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
15. Zarządca może dokonać 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**. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
- a) 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 za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy,
 - b) opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - za zużytą 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/G.
- Koszty zakupu ciepła do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
2. Pozostałe koszty energii cieplnej niewchodzące w skład kosztów zakupu energii:
- a) bieżąca obsługa techniczna instalacji c.o. i c.w.u.,
 - b) obsługa legalizacyjna, wymiany i naprawy ciepłomierzy głównych będących własnością Spółdzielni,
 - c) koszty legalizacji i wymiany urządzeń lokalowych (podzielniki, wodomierze),
 - d) rozliczenie indywidualne c.o.

ROZDZIAŁ V

PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy lokali w budynku.
2. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy ciepła przeprowadza się, przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym oddzielnie dla centralnego ogrzewania i oddzielnie dla podgrzania wody.
3. Koszty zakupu ciepła dla budynków zasilanych z węzła grupowego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych ciepłomierzy zainstalowanych w węźle cieplnym.
4. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby c.o. określa się na podstawie wskazania ciepłomierza zainstalowanego w węźle cieplnym.
5. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i wskazań podlicznika ciepła na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.

ROZDZIAŁ VI

ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

Rozliczenie kosztów na potrzeby przygotowania ciepłej wody składa się z opłaty stałej i zmiennej :

- a) opłata stała — opłata za zamówioną moc cieplną na potrzeby przygotowania c.w.u. dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali powiększona o 20% kosztów opłaty zmiennej c.w.u. (straty z tytułu cyrkulacji),
- b) opłata zmienna - podgrzanie wody — 80 % kosztów zmiennych c.w.u. ustalonych na podstawie wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

ROZDZIAŁ VII

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 oraz niniejszym Regulaminem.
2. Rozliczenie sumy kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje się w następujący sposób:
 - a) opłata stała 50% - opłata za zamówioną moc cieplną, opłata za usługi przesyłowe, koszty zmienne ogrzewania klatek schodowych, suszarni, łazienek, pionów grzewczych i inne koszty wspólne dzielone proporcjonalnie do powierzchni lokali,
 - b) opłata zmienna 50% - koszty zmienne dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny oraz współczynników korekcyjnych zużycia ciepła na ogrzewanie wnikańcych z położenia lokalu w bryle budynku.
3. Z racji różnego pod względem energetycznym usytuowania lokali w bryle budynku stosuje się współczynniki korekcyjne, które:
 - a) ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych w nim pomieszczeń,
 - b) odnoszone są do kosztów indywidualnych ogrzewania lokalu,
 - c) są załącznikiem do niniejszego Regulaminu.
4. Stosuje się również współczynnik grzejnikowy, którego rolą jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.

5. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki korekcyjne stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termomodernizacyjnych.
6. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach, w których:
 - a) w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyłą 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,
 - b) na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu,
 - c) zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostaticzne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.
7. 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 - ROZLICZANIE ZAMIENNE

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których:
 - a) użytkownik nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - b) uniemożliwił dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu — mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - c) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - d) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie na rzecz pozostałych użytkowników w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
 - opłata stała - ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem;
 - opłata zmienna - iloczyn najwyższego stwierdzonego dla lokalu w tej jednostce rozliczeniowej wskazania ilości impulsów na m powierzchni użytkowej i powierzchni użytkowej obliczanego lokalu przy zachowaniu reguły, o której mowa w ust. 2.
2. Do celów rozliczeń indywidualnych wprowadza się ustawową regułę maksymalnego i minimalnego kosztu indywidualnego:
 - a) maksymalny koszt w części zależnej od zużycia w przeliczeniu na m powierzchni użytkowej ustalony na podstawie wyliczeń, nie wyższy niż 2,5-krotność średniego kosztu indywidualnego w jednostce rozliczeniowej,
 - b) minimalny koszt w części zależnej od zużycia w przeliczeniu na m powierzchni użytkowej ustalony na podstawie wyliczeń, nie wyższy niż 0,5-krotność średniego kosztu indywidualnego w jednostce rozliczeniowej.Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty stałe zużycia ciepła w budynku.
3. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników bez winy użytkownika - koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na m powierzchni, z uwzględnieniem całej powierzchni tego lokalu.
4. Lokal, w którym na pojedynczym grzejniku nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe -

zużycie na grzejniku zostanie wyliczone jako udział procentowy wskazania tego p.k.o. w jednostce rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym odniesienia do okresu bieżącego.

5. Koszty ogrzewania kuchni - rozliczane są ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub w przypadku demontażu grzejnika – brak naliczenia.
6. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zarządcy - wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane do momentu demontażu grzejnika.
7. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy - zużycie zostanie "liczone jako najwyższe wskazania tego p.k.o. w jednostce rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym w odniesieniu do okresu bieżącego.
8. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny. Koszty ponosi użytkownik lokalu.
9. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym - rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
10. W przypadku braku możliwości rozliczenia użytkowników na podstawie podzielników (brak odczytu powyżej 50% podzielników w jednostce rozliczeniowej) zgodnie z zapisami Ustawy Prawo energetyczne art. 45a ust. 12 dopuszcza się rozliczenie zamienne lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie powierzchni lub kubatury.

ROZDZIAŁ IX

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.

Przy rozliczeniu **półrocznym**:

1. **Lokale mieszkalne nieposiadające wodomierzy bądź posiadające wodomierze bez cechy legalizacyjnej traktuje się jako lokale nieopomiarowane.** Ustala się dla nich koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 3,5 m³ na 1 osobę miesięcznie.
2. **W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu** 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.
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.
4. **W lokalach, w których 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 w kolejności:
 - a) wg średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub
 - b) średniego zużycia z poprzedniego okresu albo
 - c) na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

ROZDZIAŁ X

KOSZTY CIEPŁA LOKALI CZASOWO NIEUŻYTKOWANYCH / PUSTOSTANÓW

Koszty ogrzewania oraz koszty ciepłej wody użytkowej lokali czasowo nieużytkowanych ponosi właściciel takich lokali, według następujących zasad:

1. Koszty ogrzewania stanowią:

- a) **koszty stałe** (opłata stała oraz koszty wspólne) - ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,
 - b) **koszty zmienne** - wylicza się w odniesieniu do minimalnego kosztu w części zależnej od zużycia w przeliczeniu na m powierzchni użytkowej ustalony na podstawie wyliczeń, nie wyższy niż 0,5-krotność średniego kosztu indywidualnego w jednostce rozliczeniowej, z uwzględnieniem powierzchni lokalu nieużytkowanego.
2. **Koszty ciepłej wody użytkowej** stanowią część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała), dzieloną proporcjonalnie do powierzchni w budynku, przypadającą na lokal nieużytkowany.
 3. Właściciel lokalu nieużytkowanego zobowiązany jest wносить zaliczki według zasad obowiązujących wszystkich użytkowników lokali.

ROZDZIAŁ XI

KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca jest uprawniony 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 ogrzewania, 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, a także 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 ewentualnego nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić 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 odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4., powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta urządzenia.
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 Zarządca dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o., bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana,
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji c.o.,
 - 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 poprzedniego) obciążają użytkownika lokalu.

ROZDZIAŁ XII

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. oraz C.W.U.

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalana będzie na podstawie indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik 1,05 wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu, np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
4. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarządcę zaliczki, o której mowa w ust.2., jednocześnie winien złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uisći ją w całości w terminie określonym w Rozdziale XV ust.4.b) 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 DO BUDYNKU I LOKALU

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na lm^2 powierzchni lokali lub lm^3 kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- stosowane współczynniki korekcyjne dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m^2 powierzchni lub 1 m^3 kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki korekcyjne,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

ROZDZIAŁ XIV

INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA

Raz w miesiącu Zarządca umożliwia użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy c.w.u.):

- a) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- b) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
- c) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,
- d) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników korekcyjnych.

ROZDZIAŁ XV

WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest dwa razy w roku.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku.
3. Każdorazowo po dokonaniu rozliczenia Zarządca przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
4. Jeżeli wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona na poczet zaległości za lokal lub na pisemny wniosek w poczet przyszłych opłat czynszowych bądź przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu,
 - b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do 16 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

ROZDZIAŁ XVI

REKLAMACJE

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

ROZDZIAŁ XVII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W dniu 31.05.2023 r. traci moc „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie przyjęty Uchwałą nr 16/06 Rady Nadzorczej SM „Związkowiec” z dnia 9.10.2006 r. z późn. zmianami.
2. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 2/2023 z dnia 23.01.2023 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. od dnia 1.06.2023 r.
3. W regulaminie zostały wprowadzone zmiany uchwałą nr 1/2024 z dnia 26.02.2024r Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie.