

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej

I. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. – Prawo energetyczne t.j.(Dz. U. 2021 poz. 716).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 poz. 1065, 2020 poz. 1608, 2351, 2022 poz. 248).
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021 poz.2273)
4. Ustawa z dnia 16.09.1982r. – Prawo spółdzielcze t.j. (Dz. U. 2021 poz. 648 oraz Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych t.j. (Dz. U. 2021 poz. 1208).
5. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r.t.j. (Dz. U. 2022 poz. 532).
6. Kodeks cywilny oraz Statut.
7. Umowy pomiędzy Spółdzielnią a Dostawcami ciepła.
8. Umowy rozliczeniowe pomiędzy Spółdzielnią a Firmami rozliczeniowymi.
9. Zasady rozliczania indywidualnych kosztów ogrzewania określone „systemem rozliczeniowym” danej firmy specjalistycznej rozliczającej koszty ogrzewania lokali.
10. Normy techniczne dotyczące podzielników kosztów ogrzewania: a) PN-EN 835:1999/Ap1:2004 wraz z poprawką (przyrządy bez zasilania energią elektryczną działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego); b) EN 834:2013 (przyrządy elektroniczne).

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE I DEFINICJE POJEĆ

1. Celem regulaminu jest ustalenie zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni.
2. Na podstawie niniejszego regulaminu dokonuje się rozliczeń:
 - lokali opomiarowanych, tzn. wyposażonych w urządzenia regulacyjne, wskaźnikowe oraz pomiarowe (tj. grzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, indywidualne wodomierze ciepłej wody, ciepłomierze),
 - lokali, które bez zgody Spółdzielni urządzeń powyższych zostały pozbawione lub w ogóle nie były w nich zamontowane,
 - lokali, których opomiarowanie było niemożliwe z przyczyn technicznych, a znajdują się w nieruchomościach opomiarowanych.
3. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
 - 3.1. Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Jeżyce” z siedzibą w Poznaniu.

- 3.2. Firma rozliczeniowa** - firma specjalistyczna świadcząca usługi odczytowe i rozliczeniowe w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i /-lub/ zużycia wody, przypadającego na lokale.
- 3.3. Odbiorca ciepła** – właściciel lub zarządca budynku wielorodzinnego (wielolokalowego), który kupuje ciepło na podstawie umowy z „Dostawcą ciepła” lub dostarcza je z własnych źródeł lub instalacji ciepłych – w niniejszym regulaminie jest nim „Spółdzielnia”.
- 3.4. Dostawca ciepła** - przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem, od którego „Odbiorca ciepła” na podstawie umowy kupuje ciepło.
- 3.5. Użytkownik** – osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności oraz zajmująca lokal bez tytułu prawnego, najemca lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa – w odniesieniu do lokali zajmowanych na potrzeby własne.
- 3.6. c.o.** - centralne ogrzewanie.
- 3.7. c.w.** - ciepła woda; inaczej - „podgrzana woda”, ciepła woda użytkowa.
- 3.8. Koszty całkowite** – sumaryczne koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, wynikające z faktur od dostawcy ciepła.
- 3.9. Koszty stałe** - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła dla nieruchomości w okresie rozliczeniowym na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody obejmujące opłaty za moc zamówioną, tj. abonament dla dostawcy ciepła stanowiący wynagrodzenie za gotowość do dostarczania ciepła w ilości koniecznej do zapewnienia temperatury projektowej w budynku.
- 3.10. Zużycie ciepła** – ilość zużytego ciepła w GJ lub kWh, wynikająca ze wskazania licznika ciepła.
- 3.11. Licznik ciepła** – legalizowane urządzenie pomiarowe pozwalające na rejestrację zużycia ciepła w GJ lub kWh (ciepłomierz)..
- 3.12. Ciepłomierz** – ciepłomierz lokalowy, przyporządkowany do pomiaru ciepła na potrzeby c.o. w lokalu.
- 3.13. Wodomierz** – wodomierz lokalowy do pomiaru zużycia wody „zimnej” lub „ciepłej” (podgrzanej), tradycyjny bądź z odczytem radiowym.
- 3.14. Podzielnik** – podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie wskaźnikowe rejestrujące ilość ciepła wyemitowanego do pomieszczenia przez grzejnik, w tym również podzielnik rejestrujący średnią temperaturę pomieszczenia w sezonie grzewczym.
- 3.15. Zawór regulacyjny** – przygrzejnikowy zawór termostatyczny.
- 3.16. Średnia temperatura lokalu** – średnia ważona temperatur poszczególnych pomieszczeń – proporcjonalnie do mocy zainstalowanych w danym pomieszczeniu grzejników, wchodzących w skład lokalu, obliczona dla okresu grzewczego.
- 3.17. Średnia temperatura zewnętrzna** – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w trakcie trwania okresu grzewczego.
- 3.18. Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy.
- 3.19. Lokal opomiarowany w zakresie c.o.** – lokal wyposażony w zawory regulacyjne i podzielniki kosztów ogrzewania montowane na grzejnikach (lub posiadający ciepłomierz).
- 3.20. Lokal nieopomiarowany w zakresie c.o.** – lokal, w którym:
- 3.20.1. nie zamontowano zaworów regulacyjnych, podzielników kosztów ogrzewania
 - 3.20.2. nie odczytano powyższych urządzeń.
- 3.21. Lokal nieodczytany** - lokal, w którym:
- 3.21.1. użytkownik uniemożliwił osobom upoważnionym dokonanie odczytu podzielników lub wodomierzy, bądź kontrolę prawidłowości ich działania;
 - 3.21.2. urządzenia powyższe uległy awarii lub je zdemontowano, w wyniku działania użytkownika;

- 3.21.3. użytkownik uniemożliwił wymianę legalizacyjną wodomierzy lub zmianę podzielników, po upływie okresu ich eksploatacji;
- 3.21.4. stwierdzono demontaż wszystkich podzielników, ciepłomierza lub wodomierzy.

Lokal taki traktowany będzie jak lokal nieopomiarowany.

- 3.22. **Pomieszczenie nieopomiarowane w zakresie c.o.** – pomieszczenie znajdujące się w lokalu opomiarowanym, w którym nie zainstalowano podzielnika kosztów ogrzewania ze względu na brak zgody użytkownika lub zabudowanie grzejnika, dokonano celowo demontażu podzielnika lub grzejnika, stwierdzono jego uszkodzenie z winy użytkownika lub brak możliwości kontroli odczytu. Status pomieszczenia nieopomiarowanego dotyczy również pomieszczeń, w których wymiana grzejników nie została zgłoszona firmie rozliczeniowej jako zakończona do 15 września – pomieszczenie takie będzie traktowane jako nieopomiarowane w okresie od rozpoczęcia okresu grzewczego do dnia ponownego opomiarowania grzejnika, zgodnie z zapisami pkt. 17 rozdział VII.
- 3.23. **Pomieszczenie bez możliwości opomiarowania w zakresie c.o.** – pomieszczenie w którym brak możliwości opomiarowania grzejnika z przyczyn technicznych, np. niestandardowy grzejnik, brak zaworu termostatycznego lub inne przyczyny nie wynikające z działania użytkownika lokalu.
- 3.24. **Uszkodzenie z winy użytkownika** – uszkodzenie podzielnika, ciepłomierza lub wodomierza wynikające z działania użytkownika, np. zalanie cieczą, zerwanie, rozbicie, pojawiający się w urządzeniu komunikat o naruszeniu plomby.
- 3.25. **Uszkodzenie bez udziału użytkownika** – uszkodzenie wynikające z wady urządzenia, np. brak transmisji radiowej, komunikat błędu.
- 3.26. **Awaria urządzeń** - przypadek, gdy co najmniej jedno z urządzeń uległo awarii bez udziału użytkownika.
- 3.27. **Lokal opomiarowany w zakresie c.w.** – lokal zaopatrzony w indywidualne wodomierze do rejestracji przepływu ciepłej wody.
- 3.28. **Lokal nieopomiarowany w zakresie c.w.** – lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy do rejestracji przepływu ciepłej wody lub stwierdzono ich uszkodzenie przez użytkownika (choćby jednego) lub użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do odczytu i kontroli prawidłowości działania wodomierzy.
- 3.29. **Szacowanie** – procedura ustalania „zastępczego odczytu” dla urządzeń nieodeczytanych, lokali i pomieszczeń nieopomiarowanych umożliwiająca wyznaczenie liczby *jednostek rozliczeniowych*.
- 3.30. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, WC, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol i piwnic.
- 3.31. **Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** – do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz osobnych pomieszczeń przypisanych umową do tego lokalu.
- 3.32. **Nieruchomość** – w rozumieniu niniejszego regulaminu to:

- 3.32.1. budynek, grupa budynków lub część budynku wielorodzinnego zasilana z jednego węzła cieplnego (dla grupy budynków tzw. „węzła grupowego”) w ramach, której następuje rozliczanie i podział indywidualnych kosztów ogrzewania;
- 3.32.2. budynek zasilany z sąsiednich węzłów ciepłych, gdzie mieszkania sąsiadujące w danej klatce schodowej pobierają ciepło z dwóch różnych węzłów c.o.

Nieruchomość w pojęciu niniejszego regulaminu nie jest tożsama z nieruchomością w rozumieniu ustawy o własności lokali (np. jedno- lub wielo-obiektowa nieruchomość).

- 3.33. **Węzeł cieplny** – układ pomiarowo - rozdzielczy ciepła, zaopatrujący nieruchomość w ciepło na potrzeby c.o. bądź/także c.w.
- 3.34. **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu pomiędzy kolejnymi rozliczeniami zużytej energii cieplnej, który wynosi:
 - 3.34.1. na potrzeby c.o. - 12 miesięcy kalendarzowych (w systemie z podzielnikami) oraz 6 lub 12 miesięcy kalendarzowych (w systemie z ciepłomierzami);
 - 3.34.2. na potrzeby c.w. – 6 lub 12 miesięcy kalendarzowych.Okres rozliczeniowy nie musi pokrywać się z rokiem kalendarzowym. Przejściowo dopuszcza się możliwość skrócenia lub wydłużenia okresu rozliczeniowego.
- 3.35. **Okres grzewczy** – przedział czasu, w którym ciepło jest dostarczane do lokali za pośrednictwem instalacji grzewczej w nieruchomości.
- 3.36. **Jednostki odczytane** – liczba jednostek odczytanych z ciepłomierza, podzielnika lub wodomierza.
- 3.37. **Jednostki rozliczeniowe** – iloczyn jednostki odczytanej (wskazywanej na wyświetlaczu urządzenia) i współczynnika oceny grzejnika (w przypadku podzielników) oraz współczynnika wyrównującego położenie lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w przypadku podzielnika lub ciepłomierza).
- 3.38. **Współczynnik oceny grzejnika** – współczynnik ustalony na podstawie normy PN-EN 834 uwzględniający moc, typ i efektywność grzejnika.
- 3.39. **Współczynnik wyrównawczy** – współczynnik wyrównujący zużycie ciepła wynikające ze strat ciepła zależnych od położenia lokalu w bryle budynku, ustalony według wytycznych dawnego COBRTI Instal (tabelaryczny) lub obliczeniowy, inaczej zwany redukcyjnym.
- 3.40. **Wskaźnik zużycia** – ilość jednostek rozliczeniowych w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, bądź odniesiona do węzła cieplnego (nieruchomości).

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

ZASADY TECHNICZNE I EKSPLOATACYJNE

- 1. W oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. wprowadza się obowiązek instalowania w lokalach *Spółdzielni* urządzeń służących do określania indywidualnych kosztów zużycia ciepła na potrzeby c.o.

i c.w. czyli *podzielników* kosztów ogrzewania; *ciepłomierzy* i *wodomierzy*, posiadających aktualną legalizację wymaganą Ustawą Prawo o miarach.

2. Wyposażenia budynku w urządzenia: regulacyjne (zawory termostatyczne), pomiarowe (wodomierze i ciepłomierze lokalowe), wskaźnikowe (podzielniki kosztów ogrzewania – p.k.o.) dokonuje *Spółdzielnia* według poniższych zasad:

2.1. w lokalach:

- a) przy pierwszych montażach - na koszt *użytkownika*, wyjątek stanowią nieruchomości, w których instalacja ciepłej wody użytkowej jest montowana w całej nieruchomości. W tym przypadku koszt montażu i opomiarowania finansowany jest z funduszu remontowego,
- b) przy wymianie *podzielników* kosztów ogrzewania i innych urządzeń pomiarowych z odpisów na fundusz remontowy lub w innej formie finansowania np. dzierżawa urządzeń,

2.2. w pomieszczeniach wspólnych *nieruchomości* ze środków funduszu remontowego.

3. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, każdy użytkownik zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ma obowiązek utrzymywania temperatury pomieszczeń nie niższej niż 16 °C.
4. Montażu i odczytów wskazań *podzielników* kosztów ogrzewania oraz rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje *firma rozliczeniowa* – na podstawie odrębnej umowy zawartej ze *Spółdzielnią*.
5. Odczytów *wodomierzy* ciepłej wody i rozliczenia kosztów podgrzewania wody dokonuje *Spółdzielnia* bądź *firma rozliczeniowa* działająca na podstawie stosownej umowy.

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

6. *Użytkownik* lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - 6.1 zamontowania urządzeń regulacyjnych, wskaźnikowych i pomiarowych (zawory regulacyjne termostatyczne, *podzielniki* kosztów ogrzewania, *wodomierze*, *ciepłomierze*);
 - 6.2 dokonania odczytów stacjonarnie tzn. bezpośrednio z urządzenia;
 - 6.3 konserwacji i naprawy lub wymiany urządzeń;
 - 6.4 kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie *okresu rozliczeniowego*.
7. Ponadto *użytkownik* lokalu zobowiązany jest do:
 - 7.1 niezwłocznego zawiadamiania administracji *Spółdzielni* o przypadkach uszkodzenia urządzeń, stwierdzenia niewłaściwego ich działania lub naruszenia plomb;
 - 7.2 pokrycia kosztów naprawy lub wymiany urządzeń określonych w punkcie 6.1 służących do rozliczeń powstałych z jego winy;
 - 7.3 pokrycia kosztów przemontowania *podzielników* w związku z dokonaną we własnym zakresie wymianą grzejników lub w związku z ich zniszczeniem;
 - 7.4 zapewnienia bezpieczeństwa uprawnionym osobom w trakcie wykonywania obowiązków służbowych np. poprzez izolację zwierząt domowych.

PRZYPADKI SZCZEGÓLNE, AWARIE I USZKODZENIA URZĄDZEŃ, CZYNNOŚCI SERWISOWE I ODCZYTOWE

8. W przypadku uszkodzenia urządzeń – określonych w punkcie 6.1, oceny ich uszkodzeń dokonuje przedstawiciel *Spółdzielni* lub *firmy* dostarczającej dany rodzaj urządzeń w obecności *użytkownika* lokalu, na okoliczność której spisuje się stosowny protokół.

9. W przypadku nie zgłoszenia uszkodzenia *podzielnika firma rozliczeniowa* umieszcza informację o awarii na indywidualnym rozliczeniu kosztów zakupu ciepła, a *pomieszczenie traktowane jest jako nieopomiarowane z winy użytkownika*, jeżeli nie ma możliwości uzyskania danych odczytowych lub istnieją wątpliwości, co do poprawności odczytów. Jeżeli *użytkownik* nie udostępni lokalu w celu usunięcia awarii lub kontroli podzielnika dane *pomieszczenie będzie traktowane jako nieopomiarowane z winy użytkownika* do dnia usunięcia awarii.
10. W przypadku nieobecności *użytkownika* lokalu, uznaje się, że osoba udostępniająca lokal jest upoważniona do czynności związanych z serwisem i odczytem urządzeń zainstalowanych w lokalu.
11. Odczytów *podzielników, ciepłomierzy i wodomierzy c.w.* dokonuje się według ustalonego przez *Spółdzielnię* harmonogramu.
12. Odczyty *podzielników* kosztów ogrzewania, *ciepłomierzy* oraz *wodomierzy* lokalowych dokonywane są drogą radiową lub stacjonarnie, poprzez odczyt bezpośrednio z urządzenia, jeśli nie ma możliwości uzyskania zdalnego odczytu.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

ZASADY OGÓLNE

1. Rozliczane koszty zakupu ciepła obejmują wszystkie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców tej energii, składające się z opłat ustalanych w oparciu o wielkość zapotrzebowania mocy cieplnej, a także z opłat za dostarczoną energię i z innych opłat wynikających z taryf przedsiębiorstw ciepłowniczych i wyznaczane są na podstawie faktur dostawców ciepła.
2. Ilość ciepła zużytego w *nieruchomości* mierzona jest licznikiem lub licznikami ciepła służącymi do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła a *Spółdzielnią*.
3. *Spółdzielnia* prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów przypadających na poszczególne *nieruchomości*, z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
4. Rozliczenie poniesionych kosztów zakupu ciepła przeprowadza się przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danej *nieruchomości* w danym okresie rozliczeniowym oddzielnie na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
5. Ilość ciepła na potrzeby *c.o.* wyznacza się na podstawie wskazania głównego licznika ciepła w przypadku odrębnych liczników na *c.o.* i *c.w.* lub na podstawie wskazań licznika ciepła w obiegu *c.o.* danej *nieruchomości*.
6. Ilość ciepła na potrzeby *c.w.* wyznacza się jako różnicę pomiędzy wskazaniem głównego licznika ciepła w węźle, a odczytem z licznika ciepła w obiegu *c.o.* odczytaną w węźle *ciepłym* danej *nieruchomości*. Jeśli obieg *c.w.* posiada własny licznik ciepła to wyznacza się ilość ciepła na podstawie jego wskazań.
7. Koszty według mocy zamówionej rozliczane są proporcjonalnie do wartości mocy zamówionych na poczet *c.o.* i *c.w.*
8. Koszty zmienne zakupu ciepła dzielone są proporcjonalnie do wyznaczonej ilości zużytego ciepła według pkt. 5 i 6 niniejszego rozdziału na potrzeby *c.o.* i *c.w.*, co ma miejsce w przypadku, gdy otrzymane faktury za dostarczone ciepło nie zawierają podziału na

poszczególne składniki zużycia ciepła. Jeśli faktury od dostawcy ciepła zawierają wyodrębnione koszty na poczet c.o. i c.w. podział kosztów następuje zgodnie z fakturą.

9. W przypadku, gdy co najmniej 25% urządzeń służących do rozliczania kosztów zakupu ciepła ulegnie uszkodzeniu uniemożliwiającemu uzyskanie odczytów lub odczyt istniejących w lokalach *podzielników* jest niemożliwy w danym *okresie rozliczeniowym* koszty w ramach danej *nieruchomości* rozlicza się wyłącznie proporcjonalnie do powierzchni lokali, co stanowi „*metodę zamienną rozliczania kosztów zakupu ciepła*”, z zachowaniem zasady opisanej w rozdziale V punkt 4

METODY ZAMIENNE ROZLICZANIA

10. „*Metodę zamienną rozliczania kosztów zakupu ciepła*” (vide pkt. 9) stosuje się również w przypadku braku możliwości wykonania indywidualnego rozliczenia kosztów spowodowanego z przyczyn niezależnych od *Spółdzielni*, takich jak: niedostarczenie w terminie umownym rozliczeń przez *firmę rozliczeniową*, wadliwe działanie *podzielników* lub innych urządzeń służących do rozliczeń kosztów zakupu ciepła, awarię systemów informatycznych skutkujące trwałym uszkodzeniem danych rozliczeniowych.
11. W budynkach, w których znajdują się lokale użytkowe, koszt ogrzewania dzielony jest na lokale mieszkalne i lokale użytkowe z uwzględnieniem kubatury poszczególnych lokali, zgodnie z zasadą opisaną w rozdziale V pkt 4.
Suma *kosztów całkowitych* zakupu ciepła przyjęta do indywidualnych rozliczeń musi być równa kosztom zakupu ciepła wynikającym z faktur od dostawcy ciepła.
12. Pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem instalacji c.o. i c.w. ustaleniem minimalnych i maksymalnych kosztów zakupu ciepła stanowią koszty utrzymania nieruchomości i rozliczane są odrębnie w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

V. INDYWIDUALNY PODZIAŁ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POCZET OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY

W ZAKRESIE C.O.

1. Koszty ogrzewania *nieruchomości* w rozumieniu niniejszego regulaminu w systemie rozliczeń z *podzielnikami* dzieli się na „*część ogólną – stałą*” oraz „*część indywidualną – zmienną*” i przyjmuje się, że:
- a) **część ogólna – stała**, rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali, stanowi 40% całkowitych kosztów ogrzewania *nieruchomości* i obejmuje opłaty stałe z faktur od dostawcy oraz część kosztów zmiennych, za zużyte ciepło (w danym *okresie rozliczeniowym*) w pomieszczeniach wspólnych;
 - b) **część indywidualna – zmienna**, rozliczana w oparciu o wskazania *podzielników* zamontowanych na grzejnikach, w *nieruchomościach z podzielnikami* elektronicznymi bez funkcji rejestracji temperatury stanowi 60% całkowitych kosztów ogrzewania *nieruchomości*; obejmuje ona pozostałą część opłat zmiennych, za zużyte ciepło (w danym *okresie rozliczeniowym*).

Dla nieruchomości wyposażonych w *podzielniki* elektroniczne z odczytem radiowym z *funkcją rejestracji średniej temperatury pomieszczenia*, **część indywidualna – zmienna** (patrz 1.b) dzieli się na:

- **koszty zmienne 1** (koszty zależne od temperatury) w wysokości 30% *całkowitych kosztów* ogrzewania, rozdzielanych proporcjonalnie do parametru będącego iloczynem powierzchni zajmowanego lokalu i różnicy *średnich temperatur w okresie rozliczeniowym*: temperatury lokalu i temperatury zewnętrznej;
 - **koszty zmienne 2** (koszty zależne od zużycia) w wysokości 30% *całkowitych kosztów* ogrzewania, rozdzielanych proporcjonalnie do *jednostek* zużycia.
2. Koszty ogrzewania na poszczególne lokale rozliczane są w oparciu o niniejszy regulamin, przy zastosowaniu systemów rozliczeniowych będących własnością *firm rozliczeniowych*.
 3. Dla lokali, których usytuowanie w bryle budynku powoduje zwiększone straty ciepłne, stosuje się **współczynniki wyrównawcze** obniżające odczyty wskazań *podzielników* i *ciepłomierzy*, opracowane w oparciu o aktualny bilans strat ciepłych poszczególnych budynków. Do czasu opracowania współczynników obliczeniowych stosowane są współczynniki tabelaryczne (COBTRI – INSTAL). W przypadku dokonania izolacji ścian zewnętrznych lub likwidacji instalacji c.o. w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, *współczynniki wyrównawcze* zostaną zaktualizowane.
 4. W przypadku występowania w danej *nieruchomości* lokali np. użytkowych o większej wysokości od wysokości normatywnej mieszkań, ustala się podział kosztów w **części ogólnej - stałej** dla obu kategorii lokali przy zastosowaniu *współczynników przeliczeniowych* wysokości:
 - a) dla lokali mieszkalnych $W_m = 1,0$
 - b) dla lokali użytkowych $W_u = H_u : H_m$, gdzie: H_u – wysokość pomieszczeń lokali użytkowych w metrach, H_m – wysokość pomieszczeń lokali mieszkalnych w metrach.
 5. W systemie rozliczeń opartym o *ciepłomierze* poszczególnych lokali, urządzenia te pełnią funkcję podzielników kosztów ogrzewania. Podział kosztów dokonywany jest na:
 - 1a) **ogólne (z opłat stałych)** - składniki opłat stałych będące sumą obciążeń zafakturowanych przez Dostawcę ciepła w danym *okresie rozliczeniowym* rozdziela się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 - 1b) **ogólne (z opłat zmiennych)** - różnica kosztów wynikająca z odczytu ciepłomierza głównego (c.o.) w *nieruchomości* a sumą odczytów *ciepłomierzy* mieszkaniowych rozdziela na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej;
 - 2) **indywidualne (wg ciepłomierza)** - składniki z opłat zmiennych rozdzielane na poszczególne lokale proporcjonalnie do odczytów *ciepłomierzy*.
 6. W przypadku *nieruchomości*, w których nie ma technicznych możliwości stosowania *podzielników* lub *ciepłomierzy* podział kosztów stałych i zmiennych na poszczególne lokale następuje proporcjonalnie do ich powierzchni z uwzględnieniem zapisu pkt. 4 niniejszego rozdziału.

W ZAKRESIE PODGRZANIA WODY

7. Indywidualny koszt zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody (**c.w.**) wyznacza się dla poszczególnych lokali częściowo w proporcji do wskazań *wodomierzy* ciepłej wody we wszystkich lokalach rozliczanej *nieruchomości* oraz w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali, w sposób następujący:
 - 7.1. **Koszty stałe c.w.** – opłata za moc zamówioną oraz opłata przesyłowa za c.w., rozliczana jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

- 7.2. **Koszty zmienne c.w. zależne od zużycia** - koszty ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody w wymienniku c.w., dzielone są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy z uwzględnieniem lokali rozliczanych ryczałtowo. Wodomierze w lokalach pełnią rolę podzielników kosztów podgrzania wody.

USTALANIE PRZEDPŁAT - ZAPISY WSPÓLNE

8. Przedpłaty na poczet ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody (c.w.) wnoszone są przez użytkowników comiesięcznie, a wymiar tych przedpłat ustalany jest tak, by zapewnić pokrycie prognozowanych kosztów zakupu ciepła w okresie rozliczeniowym.

USTALANIE PRZEDPŁAT W ZAKRESIE C.O.

9. Przedpłaty na poczet ogrzewania (c.o.) ustalane są przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową, każdorazowo po dokonanych rozliczeniach, dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie, na bazie ostatniego rozliczenia, przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania w kolejnym okresie.
10. Przedpłaty (c.o.) na poczet opłat za centralne ogrzewanie, ustalone są indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o jednostkowe koszty ogrzewania danego lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy z rezerwą na nieprzewidywalne warunki pogodowe w następnym okresie grzewczym oraz czynniki subiektywne w gospodarowaniu ciepłem przez mieszkańców (wskaznik podwyższający zaliczki c.o. może mieć wartość do 20%, bez uwzględniania okresowego wzrostu cen ciepła od dostawcy, w oparciu o który Spółdzielnia ma prawo zaliczki powiększać w odrębnych terminach). Wskaźniki przewidywanego wzrostu opłat ustala Zarząd Spółdzielni, przekazując pisemnie określone dyspozycje firmom rozliczeniowym.

USTALANIE PRZEDPŁAT W ZAKRESIE C.W.

11. Wysokość przedpłat (zaliczek) na poczet podgrzania wody (c.w.) ustalana jest przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową dla wszystkich użytkowników. Podstawą ich ustalenia są indywidualne normy zużycia c.w. oraz ustalone stawki na pokrycie kosztów zmiennych.
12. Przedpłaty na poczet podgrzania wody (c.w.) dla lokali przed pierwszym rozliczeniem – są ustalane przez Spółdzielnię na poziomie: 50% opłat ryczałtowych. Dla lokali, w których nikt nie zamieszkuje, pierwszą zaliczkę określa się w wysokości 0,5 m³ wody miesięcznie.
13. Obowiązek wnoszenia opłat za podgrzanie wody (c.w.) i opłaty stałej za c.w. powstaje po przyłączeniu lokalu do wspólnej instalacji lub zgodnie z datą podaną przez Spółdzielnię określającą ostateczny termin likwidacji gazowych lub innych podgrzewaczy wody w danym budynku.
14. Wysokość stawek na pokrycie kosztów stałych i zmiennych ustala Zarząd Spółdzielni lub firma rozliczeniowa w oparciu o koszty energii cieplnej na potrzeby c.w. przypadające w danej nieruchomości z uwzględnieniem bilansu zamknięcia roku poprzedniego. W przypadku większego niż przewidywano wzrostu taryfy dostawcy ciepła, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość przedpłat w trakcie okresu rozliczeniowego.

POZOSTAŁE ZASADY DOTYCZĄCE OPŁAT I ROZLICZEŃ

15. W przypadku, gdy *użytkownik* lokalu ustali ze *Spółdzielnią* niższą niż wyliczona wartość przedpłaty na poczet c.o. lub c.w. winien jest jednocześnie złożyć pisemne zobowiązanie, iż nie będzie w przypadku powstania niedopłaty w rozliczeniu wnioskował o odroczenie płatności lub rozłożenie płatności na raty i uiści ją w całości w terminie przewidzianym pkt. 16.3 niniejszego rozdziału.
16. Rozliczenie *Spółdzielni* z *użytkownikiem* przekazywane jest w formie pisemnej lub elektronicznej w terminie do 4 miesięcy od daty końca *okresu rozliczeniowego*. Dokumenty wygenerowane elektronicznie nie wymagają podpisów i pieczętek dla swojej ważności.
Saldo rozliczenia uwzględniane jest w opłatach *użytkownika* w niżej podany sposób w zależności od wyniku:
 - 16.1 jeżeli *użytkownik* nie ma zaległości wobec *Spółdzielni*, nadpłata z rozliczenia zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek *użytkownika*, zwrócona na konto bankowe w terminie do 15 dni od daty złożenia wniosku;
 - 16.2 jeżeli *użytkownik* ma zaległości wobec *Spółdzielni* nadpłata wynikająca z rozliczenia nie będzie *użytkownikowi* wypłacona i umniejszy zadłużenie wobec *Spółdzielni*;
 - 16.3 niedopłatę wynikającą z rozliczenia, *użytkownik* zobowiązany jest wpłacić na konto *Spółdzielni*, z najbliższą opłatą czynszową, nie później jednak niż w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach *Spółdzielnia*, na pisemny wniosek *użytkownika*, może wydłużyć termin uregulowania niedopłaty bądź dokonać podziału na raty. *Użytkownikowi* przysługuje prawo złożenia wniosku o odroczenie spłaty lub podział na raty niezwłocznie po otrzymaniu rozliczenia, jednak nie później niż termin wymagalności niedopłaty.
17. *Użytkownikom* nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia przedpłaty na centralne ogrzewania i ciepłą wodę użytkową.
18. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego od *Spółdzielni* w trakcie *okresu rozliczeniowego* *użytkownik* otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia *okresu rozliczeniowego*. Za okres od początku *okresu rozliczeniowego* do daty sprzedaży lokalu koszty centralnego ogrzewania ponosi *Spółdzielnia*.
19. W przypadku nabycia lokalu od innego *użytkownika* na rynku wtórnym, rozliczenie otrzymuje *użytkownik* posiadający tytuł prawny do lokalu, który przejmuje na siebie saldo rozliczeń kosztów c.o.. W przypadku lokali użytkowych w najmie podział kosztów ogrzewania w oparciu o odczyty podzielników dokonywany jest przy wykorzystaniu metody stopniodni lub w inny analityczny sposób.

JEDNOSTKOWE MINIMALNE I MAKSYMALNE KOSZTY

20. Jednostkowy minimalny i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła lokalu w danym okresie rozliczeniowym według Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska ustalany jest w następujący sposób:
 - 20.1 *Jednostkowy maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła* zależnego od jego zużycia jest wyznaczany jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Analitycznego wyznaczenia tej wartości dokonuje firma rozliczeniowa.

20.2 *Jednostkowy minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia wyznaczany jest jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określonych w przepisach wydanych na podstawie Ustawy prawo budowlane, tj. 16 °C. W przypadku zarejestrowania w pomieszczeniu temperatury niższej niż 16 °C do rozliczenia przyjmuje się wartość 16 °C.*

W obu zaprezentowanych operacjach bierze się pod uwagę aktualną taryfę dostawcy ciepła lub rzeczywisty koszt zmienny energii wyprodukowanej we własnych źródłach.

21. Rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny zakupu ciepła lokalu musi zawierać się pomiędzy minimum a maksimum obliczonych kosztów jednostkowych, o których mowa w pkt. 20. Gdy wyznaczony rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny dla któregoś z lokali w danej *nieruchomości* nie mieści się w dopuszczalnym zakresie, koszty tych lokali są korygowane do wartości minimalnej lub maksymalnej, tak by ostatecznie koszty każdego z lokali mieściły się w wyznaczonych przedziałach. W celu osiągnięcia kosztów w wysokości zgodnej z wymaganiami Rozporządzenia, w procesie rozliczeniowym, dokonywanym przez *firmę rozliczeniową*, zmianie ulegać będzie proporcja podziału kosztów zmiennych zależnych od temperatury i wskazań *podzielników*.

KOREKTY

22. W przypadku wystąpienia błędu w indywidualnym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania, na wniosek *użytkownika* lokalu złożony w okresie reklamacji, można dokonać ponownego rozliczenia *nieruchomości* i wprowadzić korekty indywidualne w całej *nieruchomości* lub dokonać indywidualnej korekty rozliczenia. Uznanie reklamacji skutkuje bonifikatą udzielaną *użytkownikowi*. Ewentualna niedopłata wynikająca z rozpatrzonej reklamacji winna być uregulowana przez *użytkownika* z najbliższą opłatą za lokal.
23. Kwoty wynikłe z dokonanych, zgodnie z pkt. 22, korekt powiększą lub pomniejszą koszty ogrzewania błędnie rozliczonej *nieruchomości* w następnym *okresie rozliczeniowym*.

VI. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH, NIEODCZYTANYCH ORAZ CZASOWO NIEUŻYTKOWANYCH

W ZAKRESIE C.O.

1. *Lokal nieopomiarowany w zakresie c.o.* rozliczany jest w następujący sposób: opłaty stałe i część opłat zmiennych zależnych od powierzchni tak jak *lokal opomiarowany* (rozdział V, pkt.1a), w części zmiennej oszacowany koszt jest równy *jednostkowemu maksymalnemu kosztowi zmiennemu* wyliczonemu zgodnie z pkt 20.1 rozdziału V dla tego lokalu. Na tej podstawie wyznacza się także przedpłatę na następny *okres rozliczeniowy*.
2. *Pomieszczenie nieopomiarowane w zakresie c.o.* rozlicza się przy uwzględnieniu udziału pomieszczenia w lokalu proporcjonalnie do jego powierzchni lub według mocy zainstalowanych grzejników poprzez przyjęcie dla danego pomieszczenia maksymalnego wskaźnika zużycia w danym węźle.

3. Szacowania według pkt.1 i 2 stanowią odszkodowanie za uniemożliwienie dokonania odczytów *podzielników* lub ich zafałszowanie w myśl zapisów art. 45a, ust.11a ustawy Prawo energetyczne.
4. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań *podzielników/ciepłomierzy* jak również nieudostępnienia lokalu przez *użytkownika* - lokal będzie traktowany jako *lokal nieopomiarowany w zakresie c.o.*
5. Dla pomieszczenia, w którym nie zainstalowano *podzielników* kosztów ogrzewania lub wystąpiło jego uszkodzenie bez winy *użytkownika* zużycie ciepła będzie szacowane na podstawie średniego *wskaźnika zużycia* w lokalu z pozostałych pomieszczeń. Jeżeli w lokalu nie ma *podzielników*, z których można uzyskać prawidłowy odczyt (uszkodzenie wszystkich podzielników w lokalu) lokal zostanie rozliczony w oparciu o średnią wartość *wskaźnika zużycia w węźle (nieruchomości)*.
6. W przypadku, gdy we wszystkich lokalach w danym *węźle* pozostały pomieszczenia nieopomiarowane, spełniające taką samą funkcję w każdym lokalu, pomieszczenia te zostaną rozliczone w ramach kosztów stałych *węzła*.

W ZAKRESIE C.W.

7. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań *wodomierza* lokalowego (z przyczyn niezależnych od użytkownika) rozliczenia dokonuje się w oparciu o zapisy zawarte w § 17 Regulaminu rozliczeń indywidualnego zużycia wody w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Jeżyce”.
8. Lokal, w którym *użytkownik* zdemontował *wodomierze* ciepłej wody lub dokonał zafałszowania ich wskazań, bądź je uszkodził (choćby jeden) jak również, gdy nie udostępnił lokalu do odczytu uzyskuje status *lokalu nieopomiarowanego w zakresie c.w.* Dla takiego lokalu przyjmuje się w rozliczeniu zużycie określone w formie ryczałtu jako iloczyn 5,4m³ wody na osobę zamieszkałą i średniego kosztu podgrzania 1m³ wody w *nieruchomości*. W przypadku braku osób zamieszkałych przyjmuje się 0,18 m³ wody na 1m² powierzchni lokalu i na tej podstawie wyznacza się opłatę na następny *okres rozliczeniowy*.

VII. POSTANOWIENIA DODATKOWE, DOSTĘP DO DANYCH WG ROZPRZĄDZENIA, WARUNKI REKLAMACJI I USŁUG SERWISOWYCH

1. Reguły dostępu do danych wykazanych w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r ustalane są w aneksach do umów zawartych pomiędzy *Spółdzielnią* a *firmami rozliczeniowymi*.
2. Koszty pozyskania dodatkowych danych w *węzłach* są zaliczane i pokrywane w ramach opłat na eksploatację bieżącą *nieruchomości* i nie obciążają kosztów ogrzewania oraz nie powodują wzrostu opłaty za usługi rozliczeniowe.
3. Koszty rozliczenia *c.o.* i *c.w.* pokrywają *użytkownicy* – jednorazowo przy dokonanych rozliczeniach – w wysokości wniesionej przez *Spółdzielnię* do *firmy rozliczeniowej*.

4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia powinny być zgłaszane wyłącznie w formie pisemnej do *Spółdzielni* w terminie 21 dni od daty doręczenia rozliczeń. Za termin doręczenia uznawany jest najpóźniejszy z terminów: umieszczenie w skrzynce pocztowej lokatora, nadanie pocztą tradycyjną lub e-mail, publikacja w elektronicznym systemie obsługi mieszkańców. *Spółdzielnia* lub *firma rozliczeniowa* udziela odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia reklamacji, w przypadku złożoności sprawy termin może ulec wydłużeniu. Nieobecność *użytkownika* w lokalu lub odmowa przyjęcia rozliczenia nie powodują wydłużenia terminu składania reklamacji.
5. Reklamacje złożone po terminie nie podlegają rozpatrzeniu.
6. W przypadku, gdy rozpatrzenie reklamacji wymagało wizyty pracownika *firmy rozliczeniowej* w lokalu *użytkownik* ponosi koszty tej wizyty, jeśli stwierdzony zostanie brak przesłanek do wymiany podzielnika lub korekty rozliczenia.
7. W przypadku, gdy podczas kontroli związanej z reklamacją zostaną potwierdzone zastrzeżenia *użytkownika* skutkujące wymianą *podzielnika (wodomierza)* lub korektą rozliczenia kosztów ogrzewania (podgrzania wody) *użytkownik* nie ponosi dodatkowych kosztów z tytułu rozpatrywania reklamacji.
8. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia *użytkownika* lokalu od obowiązku uregulowania niedopłaty.
9. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym odpowiada *Spółdzielnia* na zasadach określonych w „Regulaminie określającym obowiązki spółdzielni, jej członków i innych osób posiadających tytuły prawne do lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale”.
10. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji wewnątrz lokalu, np. zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów regulacyjnych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody *Spółdzielni*.
11. W przypadku dokonania przez *użytkownika* za zgodą *Spółdzielni* wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu wraz z informacją producenta (typ grzejnika i jego wydajność). *Użytkownik* ma obowiązek zawiadomienia *firmy rozliczeniowej* o dokonanej wymianie grzejników w celu dokonania przemontowania *podzielników* i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą grzejników, przemontowaniem *podzielników* i przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości *użytkownika*.
12. W przypadku wątpliwości dotyczących wymiany grzejników w lokalu, zwłaszcza w zakresie możliwości ich opomiarowania i doboru mocy grzejnika *użytkownik* powinien skonsultować dobór grzejnika ze *Spółdzielnią* lub *firmą rozliczeniową*. W przypadku, gdy *użytkownik* zainstaluje grzejnik bez konsultacji, a wybrany grzejnik nie będzie mógł zostać opomiarowany pomieszczenie z tym grzejnikiem rozliczane będzie jako *pomieszczenie nieopomiarowane*. (rozdz. VI pkt. 2)
13. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za ogrzewanie. Demontaż może nastąpić wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, np. połączenie pomieszczeń, dwa grzejniki w jednym pomieszczeniu. Zdemonstrowany grzejnik zostanie rozliczony według odczytu *podzielnika* z protokołu demontażu lub oszacowany jako nieopomiarowany w przypadku niezachowania *podzielnika*.

14. Demontaż grzejników zainstalowanych w łazienkach jest zabroniony ze względu na konieczność zapewnienia możliwości uzyskania temperatury projektowej w tych pomieszczeniach.
15. Okresowy demontaż grzejników, np. na czas remontu wymaga pisemnej zgody *Spółdzielni* i jest możliwy wyłącznie pomiędzy *sezonami grzewczymi*.
16. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą *Spółdzielni* winny być zakończone przed rozpoczęciem *sezonu grzewczego* najpóźniej do dnia 15 września celem uzupełnienia danych przekazywanych *firmie rozliczeniowej*.
17. W przypadku, gdy zmiany grzejników nie zostaną zgłoszone *firmie rozliczeniowej* do 15 września *pomieszczenie*, w którym dokonano wymiany lub demontażu grzejnika będzie traktowane jako *nieopomiarowane* do dnia ponownego opomiarowania lub sporządzenia protokołu demontażu grzejnika.
18. Jeżeli prowadzone prace remontowe nie zostaną zakończone do 15 września należy zgłosić ich przedłużenie celem weryfikacji harmonogramu prowadzenia usług serwisowych przez *firmę rozliczeniową*. Brak zgłoszenia do 15 września prowadzenia prac związanych z wymianą grzejnika w trakcie *okresu rozliczeniowego* może skutkować wydłużonym okresem oczekiwania na wizytę pracownika *firmy rozliczeniowej* i zwiększonymi kosztami ogrzewania wynikającymi z *szacowania liczby jednostek* dla danego *pomieszczenia*.
19. *Firma rozliczeniowa* podejmuje trzy próby telefonicznego (telefoniczne próby winny być udokumentowane notatkami) lub mailowego ustalenia terminu przemontowania *podzielnika*. Po trzeciej nieudanej próbie ustalenia terminu *firma rozliczeniowa* zgłasza brak możliwości realizacji usługi serwisowej w danym lokalu *Spółdzielni*, a dane pomieszczenie traktowane jest jako *nieopomiarowane*.
20. Pomieszczenia, o których mowa w pkt. 19 niniejszego rozdziału mogą być opomiarowane po weryfikacji danych kontaktowych i ponownym zgłoszeniu przez *Spółdzielnię* jako nowe zlecenie serwisowe. Gdy po drugim zgłoszeniu tego samego lokalu i pomieszczenia, z tymi samymi danymi kontaktowymi, nie uda się ustalić terminu wizyty serwisowej *pomieszczenie* będzie traktowane jako *nieopomiarowane*, a *firma rozliczeniowa* nie będzie podejmowała dalszych prób opomiarowania.
21. Pracownicy *firmy rozliczeniowej* realizują usługi serwisowe od poniedziałku do piątku. W soboty, niedziele oraz święta ustawowo wolne od pracy *firma rozliczeniowa* nie realizuje usług serwisowych.
22. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie z dniem wykonania usługi serwisowej, a w przypadku zmiany współczynnika oceny grzejnika końcowe wskazanie *podzielnika* zostanie podzielone według protokołu serwisowego na oba grzejniki (zdemontowany i zamontowany).
23. W przypadku niezachowania *podzielnika* po wymianie grzejnika odczyt za okres do daty zmiany grzejnika zostanie *oszacowany* jak dla *pomieszczeń nieopomiarowanych*. *Podzielniki* wymienione ze względu na awarię zostaną *oszacowane* do dnia wymiany zgodnie z pkt. 5 rozdz. VI.
24. W przypadku niezachowania przez *użytkownika* informacji producenta o parametrach grzejnika, tj. moc i wymiary grzejnika (np. etykieta z opakowania, karta katalogowa, dokładna nazwa producenta i typu grzejnika) odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie *użytkownika*.

25. Zgłoszenia serwisowe w trakcie *okresu rozliczeniowego* nie powodują konieczności *szacowania* zużycia jak dla *pomieszczenia nieopomiarowanego*, jeśli wynikają z awarii *podzielnika* lub grzejnika.
26. W przypadku, gdy *użytkownik* samowolnie bez zgody *Spółdzielni* dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją *c.o.*, co może być powodem niedogrzewania, niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – *lokal*, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako *nieopomiarowany*. Sprawca samowolnych zmian instalacji *c.o.* zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy *użytkownikami* lokali a *Spółdzielnią*.
2. W przypadkach sporów nie objętych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby *Spółdzielni*.
4. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu, bądź wznowieniu ogrzewania nieruchomości podejmuje Zarząd *Spółdzielni*.
5. Do Regulaminu wprowadza się załącznik określający zasady *szacowania* kosztów przez firmę „Energosystem Sp z o.o.” rozliczającą koszty ogrzewania w oparciu o podzielniki HYDROCLIMA produkcji B-METERS. Załącznik ten określono nazwą: Szacowanie kosztów c.o. w nieruchomościach z podzielnikami HYDROCLIMA produkcji B-METERS.
6. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2022 z dnia 12.12.2022 r. i ma zastosowanie do okresów rozliczeniowych rozpoczynających się od 01.01.2023 roku i kolejnych okresów. Do okresów rozliczeniowych rozpoczętych w roku 2022 stosuje się przepisy Regulaminu zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/2017 z dnia 11.12.2017 roku.

Załącznik

do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce” w Poznaniu z dnia 12.12.2022 r.

Szacowanie kosztów c.o. w nieruchomościach z podzielnikami HYDROCLIMA produkcji B-METERS:

1) Dla lokali **nieopomiarowanych** obowiązuje formuła rozliczenia według następującej procedury:

- **Część ogólna - stała** wyznaczona będzie tak jak dla lokali opomiarowanych,
- **Część indywidualna – (koszty zmienne 1 i 2 łącznie)** będzie oszacowana według maksymalnego zużycia jednostek w danej nieruchomości.

2) Dla lokali, w których nastąpiła awaria urządzenia (lub urządzeń) rozliczenie dokonane będzie w następujący sposób:

- **Część ogólna - stała** wyznaczona będzie tak jak dla lokali opomiarowanych,
- **Część indywidualna – (koszty zmienne 1 i 2 łącznie)** będzie oszacowana w uzgodnieniu z firmą rozliczeniową, w zależności od okoliczności awarii, np. według średniej ilości zużycia w danym lokalu z poprzednich okresów rozliczeniowych lub według średniej odczytów pozostałych lokali w danej nieruchomości.

3) Dla lokali, których użytkownicy dokonali ingerencji w urządzenia (p.k.o.) w celu zafałszowania ich działań, stosuje się metodę odszkodowawczą według zasad określonych powyżej w podpunkcie 1).

Spis treści Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej:

- I. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE
- II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE (pkt.1 i 2) I DEFINICJE POJĘĆ (pkt. 3.1-3.40)
- III. POSTANOWIENIA OGÓLNE
 - *ZASADY TECHNICZNE I EKSPLOATACYJNE* (strona 4 i 5), punkty 1-5
W tym pkt.1 obowiązek instalowania urządzeń służących do określania indywidualnych kosztów zużycia ciepła na potrzeby c.o. i c.w.
W pkt. 3 obowiązek utrzymywania temperatury pomieszczeń nie niższej niż 16 st.C na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r.
 - *OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU* (pkt. 6 i 7, strona 5)
 - *PRZYPADKI SZCZEGÓLNE, AWARIE I USZKOSZDZENIA URZĄDZEŃ, CZYNNOŚCI SERWISOWE I ODCZYTOWE* (pkt.8-12, strona 5-6)
W szczególności w punkcie 9 opisano przypadki uszkodzeń urządzeń lub nieudostępnienie lokalu do kontroli podzielników ze skutkiem uznania pomieszczenia jako „nieopomiarowanego z winy użytkownika”.
- IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA
 - *ZASADY OGÓLNE* (punkty 1-9)
 - *METODY ZAMIENNE ROZLICZANIA* (punkty 10-12)
- V. INDYWIDUALNY PODZIAŁ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POCZET OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY
 - *W ZAKRESIE C.O.* (punkty 1-6), strona 7-8
 - *W ZAKRESIE PODGRZANIA WODY* (punkt 7), strona 8
Zdefiniowana zasada rozliczeń na koszty stałe (7.1)- w proporcji do powierzchni użytkowej i koszty zmienne zależne od zużycia- według wskazań wodomierzy
 - *USTALANIE PRZEDPŁAT-ZAPISY WSPÓLNE*
 - *USTALANIE PRZEDPŁAT W ZAKRESIE C.O.* (punkty 9 i 10), strona 9
 - *USTALANIE PRZEDPŁAT W ZAKRESIE C.W.* (punkty 11-14), strona 9
 - *POZOSTAŁE ZASADY DOTYCZĄCE OPŁAT I ROZLICZEŃ* (punkty 15-19), strona 9 i 10
 - *JEDNOSTKOWE MINIMALNE I MAKSYMALNE KOSZTY* (punkty 20-21), strona 10-11
 - *KOREKTY* (punkty 22-23), strona 11
- VI. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH I NIEODCZYTANYCH
 - *W ZAKRESIE C.O.* (punkty 1-6), strona 11-12
 - *W ZAKRESIE C.W.* (punkty 7-8), strona 12
- VII. POSTANOWIENIA DODATKOWE, DOSTĘP DO DANYCH WG ROZPORZĄDZENIA, WARUNKI REKLAMACJI I USŁUG SERWISOWYCH (punkty 1-26), strony 12-15
- VIII. POSTNOWIENIA KOŃCOWE (punkty 1-6), strona 15