

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej

I. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 2024 poz. 266);
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225);
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2024 poz. 593);
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. (Dz. U. 2024 poz. 558);
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2021 poz. 1048);
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2025 poz. 1071);
8. Statut Spółdzielni;
9. Umowy pomiędzy Spółdzielnią, a Dostawcami ciepła;
10. Umowy rozliczeniowe pomiędzy Spółdzielnią, a Firmami rozliczeniowymi;
11. Zasady rozliczania indywidualnych kosztów ogrzewania określone „systemem rozliczeniowym” danej firmy specjalistycznej rozliczającej koszty ogrzewania lokali;
12. Normy techniczne dotyczące podzielników kosztów ogrzewania: a) PN-EN 835:1999/Ap1:2004 wraz z poprawką (przrządy bez zasilania energią elektryczną działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego); b) EN 834:2013 (przrządy elektroniczne).

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE I DEFINICJE POJĘĆ

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:
 - 2.1. lokali opomiarowanych, tzn. wyposażonych w urządzenia regulacyjne, wskaźnikowe oraz pomiarowe (tj. grzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, indywidualne wodomierze ciepłej wody, ciepłomierze),
 - 2.2. lokali, w których powyższe urządzenia nie były zamontowane, lub bez zgody Spółdzielni zostały ich pozbawione,
 - 2.3. 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 tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego, Spółdzielnia – 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 i opłatę przesyłową stałą.
- 3.10. **Koszty zmienne** – część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła dla nieruchomości w okresie rozliczeniowym na potrzeby ogrzewania oraz podgrzania wody, obejmująca opłaty uzależnione od rzeczywistej ilości ciepła zużytego w tej nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym.
- 3.11. **Koszty stałe c.o.** – część kosztów stałych wg pkt. 3.9 dotycząca c.o.
- 3.12. **Koszty stałe c.w.** – część kosztów stałych wg pkt.3.9.dotycząca c.w.
- 3.13. **Koszty zmienne c.o.** – część kosztów zmiennych wg pkt. 3.10 dotycząca c.o.
- 3.14. **Koszty zmienne c.w.** – część kosztów zmiennych wg pkt.3.10 dotycząca c.w.
- 3.15. **Koszty podgrzania c.w.** – część kosztów zmiennych c.w., wg pkt. 3.14 stanowiąca iloczyn zużycia ciepłej wody (m^3), ceny zakupu ciepła i najniższego wskaźnika zużycia na przygotowanie $1m^3$ ciepłej wody w zasobach Spółdzielni ustalanego raz w roku za okresy od 01.01 do 31.03 i od 01.10 do 31.12 roku poprzedniego, maksymalnie przyjmowana jest wartość $0,3GJ/m^3$
- 3.16. **Koszt cyrkulacji c.w.** – pozostała część kosztów zmiennych c.w. wg. pkt. 3.14., niezależna od indywidualnego zużycia, powstająca w instalacji danej nieruchomości i służąca zapewnieniu temperatury ciepłej wody użytkowej dostarczanej do mieszkań zgodnej z normą. Koszt ten jest rozliczany zgodnie z zasadami określonymi w art. 45a Prawa energetycznego.
- 3.17. **Koszty ogrzewania zależne od powierzchni** - to część kosztów zmiennych wg. pkt. 3.13 podzielonych w proporcji nie mniejszej niż udział powierzchni wspólnych w całkowitej powierzchni nieruchomości i kosztów cyrkulacji ciepłej wody w okresie październik – marzec. W przypadku, gdy węzeł nie obejmuje pełnych klatek schodowych przyjmuje się proporcję z całego budynku.
- 3.18. **Koszty ogrzewania zależne od zużycia** – część kosztów zmiennych wg pkt. 3.13 dzielona proporcjonalnie do ilości zarejestrowanych w lokalu jednostek rozliczeniowych obliczonych na podstawie wskazań podzielników
- 3.19. **Koszty ogrzewania zależne od średniej temperatury lokalu** – część kosztów zmiennych c.o. wg pkt.3.13 dzielona proporcjonalnie do jednostek, obliczonych na podstawie średniej temperatury lokalu, średniej temperatury zewnętrznej okresu grzewczego i powierzchni lokalu
- 3.20. **Koszt c.w. dzielony proporcjonalnie do liczby lokali** – suma kosztów stałych wg. pkt. 3.12 oraz kosztów cyrkulacji w okresie kwiecień – wrzesień.

- 3.21. Okres rozliczeniowy** – przedział czasu pomiędzy kolejnymi rozliczeniami zużytej energii cieplnej, który wynosi:
- 3.21.1.** na potrzeby c.o. - 12 miesięcy kalendarzowych (w systemie z podzielnikami) oraz 6 lub 12 miesięcy kalendarzowych (w systemie z ciepłomierzami);
- 3.21.2.** 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.
- 3.22. Okres grzewczy** – przedział czasu, w którym ciepło jest dostarczane do lokali za pośrednictwem instalacji grzewczej w nieruchomości.
- 3.23. Zużycie ciepła** – ilość zużytego ciepła w GJ lub kWh, wynikająca ze wskazania licznika ciepła.
- 3.24. Licznik ciepła** – legalizowane urządzenie pomiarowe pozwalające na rejestrację zużycia ciepła w GJ lub kWh (ciepłomierz)..
- 3.25. Ciepłomierz** – lokalowy licznik ciepła, służący do pomiaru ciepła na potrzeby c.o. w lokalu.
- 3.26. Wodomierz** – legalizowane urządzenie pomiarowe pozwalające na rejestrację zużycia wody „zimnej” lub „cieplej” (podgrzanej), tradycyjny bądź z odczytem radiowym.
- 3.27. 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.
- 3.28. Zawór regulacyjny** – przygrzejnikowy zawór termostatyczny.
- 3.29. Średnia temperatura lokalu** – średnia ważona temperatur poszczególnych pomieszczeń lokalu – gdzie wagami są moce zainstalowanych w danym pomieszczeniu grzejników, wchodzących w skład lokalu, obliczona dla okresu grzewczego.
- 3.30. Średnia temperatura zewnętrzna** – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w trakcie trwania okresu grzewczego.
- 3.31. Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy.
- 3.32. Lokal opomiarowany w zakresie c.o.** – lokal wyposażony w zawory regulacyjne i podzielniki kosztów ogrzewania montowane na grzejnikach (lub posiadający ciepłomierz).
- 3.33. Lokal nieopomiarowany w zakresie c.o.** – lokal, w którym:
- 3.33.1.** nie zamontowano zaworów regulacyjnych, podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy
- 3.33.2.** nie odczytano powyższych urządzeń.
- 3.34. Lokal nieodczytany** - lokal, w którym:
- 3.34.1.** użytkownik uniemożliwił osobom upoważnionym dokonanie odczytu podzielników, ciepłomierzy lub wodomierzy, bądź kontrolę prawidłowości ich działania;
- 3.34.2.** urządzenia powyższe uległy awarii lub je zdemontowano, w wyniku działania użytkownika;
- 3.34.3.** użytkownik uniemożliwił wymianę legalizacyjną wodomierzy, ciepłomierzy lub wymianę podzielników, po upływie okresu ich eksploatacji;
- Lokal taki traktowany będzie jak lokal nieopomiarowany.
- 3.35. 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.

- 3.36. **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.
- 3.37. **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.
- 3.38. **Uszkodzenie bez udziału użytkownika** – uszkodzenie wynikające z wady urządzenia, np. brak transmisji radiowej, komunikat błędu.
- 3.39. **Awaria urządzeń** - przypadek, gdy co najmniej jedno z urządzeń uległo awarii bez udziału użytkownika.
- 3.40. **Lokal opomiarowany w zakresie c.w.** – lokal zaopatrzony w indywidualne wodomierze przepływu ciepłej wody.
- 3.41. **Lokal nieopomiarowany w zakresie c.w.** – lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy do rejestracji zużycia ciepłej wody lub stwierdzono uszkodzenie (choćby jednego) przez użytkownika lub użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do odczytu i kontroli prawidłowości działania wodomierzy.
- 3.42. **Szacowanie** – procedura ustalania „zastępczego odczytu” dla urządzeń nieodczytanych, lokali i pomieszczeń nieopomiarowanych umożliwiającą wyznaczenie liczby jednostek rozliczeniowych.
- 3.43. **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.
- 3.44. **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.
- 3.45. **Nieruchomość** – w rozumieniu niniejszego regulaminu to:
 - 3.45.1. 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;
 - 3.45.2. 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).

- 3.46. Węzeł cieplny** – układ pomiarowo - rozdzielczy ciepła, zaopatrujący nieruchomość w ciepło na potrzeby c.o. bądź/także c.w.
- 3.47. Jednostki odczytane** – liczba jednostek odczytanych z ciepłomierza, podzielnika lub wodomierza.
- 3.48. 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).
- 3.49. Współczynnik oceny grzejnika** – współczynnik ustalony na podstawie normy PN-EN 834 uwzględniający moc, typ i efektywność grzejnika.
- 3.50. Współczynnik wyrównawczy (redukcyjny)** – współczynnik wyrównujący zużycie ciepła wynikające z różnych strat ciepła zależnych od położenia lokalu w bryle budynku, ustalony według wytycznych dawnego COBRTI Instal.
- 3.51. Wskaźnik zużycia** – ilość jednostek rozliczeniowych w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, bądź odniesiona do węzła ciepłego (nieruchomości).

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

ZASADY TECHNICZNE I EKSPLOATACYJNE

1. 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 lub ciepłomierzy i wodomierzy, posiadających aktualną legalizację wymaganą Ustawą Prawo o miarach jeżeli spełnione są jednocześnie dwa warunki o technicznej możliwości ich montażu i ekonomicznej opłacalności, w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r.
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 16⁰C, tam gdzie temperatura projektowa wynosi 20⁰C.

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.
6. Straty ciepła na cyrkulacji w okresie październik - marzec, jeżeli są zlokalizowane wewnątrz osłony izolacyjnej budynku, zalicza się do tzw. wewnętrznych zysków ciepła na centralne ogrzewanie (patrz rozdział II pkt. 3.17).

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

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

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

9. W przypadku uszkodzenia urządzeń – określonych w punkcie 7.1, oceny ich uszkodzeń dokonuje przedstawiciel Spółdzielni lub firmy dostarczającej dany rodzaj urządzeń w obecności użytkownika lokalu, na okoliczność której spisuje się stosowny protokół.
10. 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.
11. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu, uznaje się, że osoba udostępniająca lokal jest upoważniona do czynności związanych z serwisem i odczytem urządzeń zainstalowanych w lokalu.
12. Odczytów podzielników, ciepłomierzy i wodomierzy c.w. dokonuje się według ustalonego przez Spółdzielnię harmonogramu.

13. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy oraz wodomierzy 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 wskazania podlicznika ciepła w obiegu c.o. danej nieruchomości czy też różnicy pomiędzy wskazaniami głównego licznika ciepła i podlicznika ciepła na c.w.
6. Ilość ciepła na potrzeby c.w. wyznacza się jako wskazanie podlicznika ciepła c.w. lub różnicę pomiędzy wskazaniem głównego licznika ciepła w węźle, a odczytem z licznika ciepła w obiegu c.o. odczytaną w węźle cieplnym 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. Koszty zmienne c.w. dzielone są na dwa składniki:
 - a) Koszt podgrzania c.w. – stanowi iloczyn zużycia ciepłej wody, ceny taryfowej 1 GJ ciepła oraz najniższego wskaźnika zużycia ciepła na przygotowanie 1m³ wody zgodnie z rozdziałem II, pkt.3.15.
 - b) Koszt cyrkulacji c.w. – jest to koszt pracy instalacji c.w. poza okresem poboru wody, stanowiący różnicę pomiędzy kosztem zmiennym c.w. wg pkt. 3.14 a kosztem podgrzania wg pkt. 3.15.

METODY ZAMIENNE ROZLICZANIA

10. 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 5
11. „**Metodę zamienną rozliczania kosztów zakupu ciepła**” (vide pkt. 10) 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.
12. 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 5.
Suma kosztów całkowitych zakupu ciepła przyjęta do indywidualnych rozliczeń musi być równa kosztom zakupu ciepła wynikającym z faktur od dostawcy ciepła.
13. Pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem instalacji c.o. i c.w. oraz 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 całkowite zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania dzielone są na trzy części (w przypadku podzielników rozliczanych bez wykorzystania średniej temperatury) lub cztery części (w przypadku podzielników rozliczanych z wykorzystaniem średniej temperatury), zgodnie z definicjami przedstawionymi w rozdz. II pkt.3:
 - a) koszty stałe – dzielone na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej
 - b) koszty ogrzewania zależne od powierzchni (patrz rozdz. II pkt 3.17)
 - c) koszt ogrzewania zależne od zużycia (patrz rozdz. II pkt 3.18)
 - d) koszty ogrzewania zależne od średniej temperatury (patrz rozdz. II pkt 3.19)
2. Koszty ogrzewania na poszczególne lokale rozliczane są w oparciu o niniejszy regulamin, przy zastosowaniu systemów rozliczeniowych będących własnością firm rozliczeniowych.
3. Udział poszczególnych składników kosztów wynika z zaksięgowanych kosztów i może być różny w poszczególnych nieruchomościach.
4. 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 cieplnych poszczególnych budynków. Do czasu opracowania współczynników obliczeniowych stosowane są współczynniki tabelaryczne (COBTRI – INSTAL). W przypadku dokonania izolacji ścian

zewnątrznych lub likwidacji instalacji c.o. w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, współczynniki wyrównawcze zostaną zaktualizowane.

5. W przypadku występowania w danej nieruchomości lokali np. użytkowych o większej wysokości od wysokości normatywnej mieszkań, ustala się podział kosztów **stałych** i kosztów zmiennych rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni 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.
6. W systemie rozliczeń opartym o ciepłomierze poszczególnych lokali, urządzenia te pełnią funkcję lokalowych 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 rozdzielana na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej;
 - 2) indywidualne (wg ciepłomierza)** - składniki z opłat zmiennych rozdzielane na poszczególne lokale proporcjonalnie do odczytów ciepłomierzy.
7. 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. 5 niniejszego rozdziału.

W ZAKRESIE PODGRZANIA WODY

8. Indywidualny koszt zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody (**c.w.**) wyznacza się dla poszczególnych lokali w **sposób następujący**:
- 8.1. Koszty stałe c.w.** – opłata za moc zamówioną oraz opłata przesyłowa za c.w., rozliczana jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich liczby w nieruchomości.
 - 8.2. Koszty cyrkulacji c.w.** – w okresie październik – marzec doliczany do kosztów ogrzewania zależnych od powierzchni z rozdz. II pkt. 3.17, a w okresie kwiecień - wrzesień doliczany do kosztów c.w. dzielonych od liczby lokali z rozdz. II pkt 3.20.
 - 8.3. 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.

USTALANIE PRZEDPŁAT - ZAPISY WSPÓLNE

9. 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.

10. 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.
11. 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 (wskaźnik 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.

12. Wysokość przedpłat (zaliczek) na poczet podgrzania wody (c.w.) ustalana jest przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową dla wszystkich użytkowników. Podstawą ich ustalenia jest indywidualne zużycie c.w. oraz ustalone stawki na pokrycie kosztów zmiennych.
13. 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 ciepłej wody miesięcznie.
14. Obowiązek wnoszenia opłat za podgrzanie wody (c.w.), opłaty stałej za c.w. i opłaty na pokrycie kosztów cyrkulacji 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.
15. Wysokość stawek na pokrycie kosztów 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

16. W przypadku, gdy użytkownik lokalu ustali ze Spółdzielnią niższą niż wyliczona wartość przedpłat 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 uiszczyć ją w całości w terminie przewidzianym pkt. 17.3 niniejszego rozdziału.
17. 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:
 - 17.1 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;

- 17.2 jeżeli użytkownik ma zaległości wobec Spółdzielni nadpłata wynikająca z rozliczenia nie będzie użytkownikowi wypłacona i umniejszy zadłużenie wobec Spółdzielni;
- 17.3 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.
- 18. Użytkownikom nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia przedpłaty na centralne ogrzewania i ciepłą wodę użytkową.
- 19. 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.
- 20. 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

- 21. Jednostkowy minimalny i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła lokalu w danym okresie rozliczeniowym ustalany jest w następujący sposób:
 - 21.1 Jednostkowy maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu w danym okresie rozliczeniowym ustalany jest w oparciu o zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021r. Przy ustalaniu jednostkowego kosztu maksymalnego i minimalnego bierze się pod uwagę aktualną taryfę dostawcy ciepła lub rzeczywisty koszt zmienny energii wyprodukowanej we własnych źródłach. Metodykę wyliczenia tych kosztów określa firma rozliczeniowa.
 - 21.2 Za poprawne ustalenie kosztów jednostkowych maksymalnych i minimalnych oraz wykonanie ewentualnych korekt, odpowiada firma rozliczeniowa obsługująca daną nieruchomość
- 22. Rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny zakupu ciepła lokalu musi zawierać się pomiędzy minimum a maksimum obliczonych kosztów jednostkowych, o których mowa w pkt. 21. 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 zmienne zakupu ciepła każdego z lokali mieściły się w wyznaczonych przedziałach.

KOREKTY

23. 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.
24. Kwoty wynikłe z dokonanych, zgodnie z pkt. 23, 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, w pozostałej części opłat zmiennych oszacowany koszt jest równy jednostkowemu maksymalnemu kosztowi zmiennemu wyliczonemu zgodnie z pkt 21.1 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 niniejszego rozdziału 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 niedostępności 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 zmiennych węzła dzielonych proporcjonalnie do powierzchni (Rozdz. II 3.17).

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 nie zamontował lub 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 $5,4\text{m}^3$ wody na osobę zamieszkałą i średniego kosztu podgrzania 1m^3 wody w nieruchomości. W przypadku braku określenia liczby osób zamieszkałych w danym lokalu, bądź podania przez użytkownika zerowej liczby osób, do ustalenia opłaty przyjmuje się ryczałt tak jak dla dwóch osób ($2 \times 5,4 \text{ m}^3$) razy średni koszt podgrzania 1m^3 wody w nieruchomości. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyznaczyć inne metody ustalenia wysokości opłat ryczałtowych, niż wskazane powyżej.

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

1. Zasady 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.
3. Koszty rozliczenia c.o. i c.w. w węzłach są zaliczane i pokrywane w ramach opłat na eksploatację bieżącą nieruchomości.
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. Zdemontowany 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 24°C w tych pomieszczeniach.
15. Okresowy demontaż grzejników, np. na czas remontu wymaga pisemnej zgody Spółdzielni i jest możliwy wyłącznie pomiędzy okresami grzewczymi.
16. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni winny być zakończone przed rozpoczęciem okresu 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, 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 36/2025 z dnia 10.12.2025 r. i ma zastosowanie do okresów rozliczeniowych rozpoczynających się od 01.01.2026 roku i kolejnych okresów. Do okresów rozliczeniowych rozpoczętych w roku 2025 stosuje się przepisy Regulaminu zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2022 z dnia 12.12.2022 roku.

Załącznik

do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Jeżyce” w Poznaniu z dnia 10.12.2025 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).