

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY
CENTRALNEGO OGRZEWANIA (PODZIELNIKI)
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDYNKA” WE WROCŁAWIU**

Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej z tytułu opomiarowania i ogrzewania budynków.

Regulamin został opracowany na podstawie przepisów art. 45a ustawy Prawo energetyczne [Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348, z późn. zm.]. Nowelizacje ustawy Prawo energetyczne, które w szczególności dotyczą zagadnienia indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania zawarte są w Dz. U. z 2016r poz. 831.

Ponadto, niniejszy Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Polskich Normach:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane [Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami]
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych [Dz. U. Nr.74, poz.836; zm. Dz.U. z 2009r. Nr 205, poz.1584]
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690]
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny(tekst jednolity Dz. U. z 2014r., poz. 121]
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” we Wrocławiu oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie.
6. Ustawa z dnia 16 września 1998r.- Prawo Spółdzielcze [Dz. U. Nr 188/03, poz. 1848]
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego [Dz.U. z 2001r. Nr.71, poz. 733]
8. Polskie Normy PN-EN 834 i 835 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki.
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r.o własności lokali [Dz. U. z 1994r. Nr.85, poz. 388]
10. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego [Dz.U. 1964 Nr.43, poz. 296]
11. inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy



Rozdział I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub będący najemcami, jak też osobę lub osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się w dniu 01 czerwca a kończy się w dniu 31 maja następnego roku.
3. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
4. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834 lub PN-EN 835, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
5. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
6. **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
7. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
8. **Spółdzielnia** – S.M. „Jedynka” zajmująca się zarządzaniem nieruchomościami.

Rozdział II ZASADY OGÓLNE

1. Montaż podzielników, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.

2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 01 czerwca a kończy się w dniu 31 maja następnego roku, w którym następuje rozliczenie.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do czterech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego czyli do 30 września roku w którym następuje rozliczenie.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie na piśmie. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu Spółdzielni lub osób przez Zarząd Spółdzielni upoważnionych.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik (najemca) lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzłowników kosztów
 - udostępnienia lokalu dla dokonania wymiany ampułki na kolejny okres rozliczeniowy,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielnię o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzłowników kosztów ogrzewania i zaworów termostacyjnych) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
9. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące (z godz. 24⁰⁰ dnia poprzedzającego odczyt) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. Dla lokali w których droga radiową nie zostaną odczytane wskazania podzłownika, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzłownika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielni osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny



przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.

11. Terminy odczytu podzielników w lokalach nie wyposażonych w moduł radiowy są podawane do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 3-dniowym, poprzez wywieszenie harmonogramu odczytów na tablicach ogłoszeniowych Spółdzielni i klatkach schodowych poszczególnych nieruchomości w których planowany jest odczyt.
12. Dla lokali w których nie zostaną udostępnione podczas pierwszego terminu prac odczytowych, zostanie wyznaczony dodatkowy drugi nieodpłatny termin. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań podzielników mieszkaniowych w dwóch bezpłatnych terminach z uwagi na nieobecność użytkownika, Spółdzielnia wyznaczy trzeci termin (odczyt dodatkowy) z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem, powiadamiając pisemnie użytkownika. Jeżeli w drugim terminie nie nastąpi odczyt z uwagi na nieobecność użytkownika lokalu, następny odczyt jest dokonywany na jego wniosek. Odczyt w trzecim terminie (odczyt indywidualny) związany jest z naliczeniem opłaty zgodnie z cennikiem firmy rozliczającej.
13. W przypadku odczytu podzielników wyparkowych, wraz z odczytem dokonuje się jednoczesnej wymiany ampułek pomiarowych.
W przypadku, gdy zapowiadany odczyt nie został przeprowadzony z powodu braku dostępu do mieszkania w trzech kolejnych terminach, a zainstalowane podzielniki działają na zasadzie odparowania, Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu zleci firmie rozliczeniowej za odrębnym wynagrodzeniem w terminie do 14 dni od daty pierwszego odczytu wymianę ampułek, aby urządzenia te były przygotowane do odczytu w następnym okresie rozliczeniowym. Jeżeli termin ten nie będzie zachowany, wynik odczytu przy następnej wymianie ampułki nie będzie mógł być przyjmowany za podstawę rozliczenia kosztów. Wielkość zużycia zostanie wtedy ustalona szacunkowo, wg zasady dla mieszkań nieodczytanych w poprzednim okresie rozliczeniowym. Jeżeli uniemożliwiona jest wymiana ampułek pomiarowych, również w następnym roku przyjmuje się wartości szacunkowe.
14. Osoba odczytująca sprawdza w szczególności prawidłowość działania podzielnika oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach, dokonuje kontroli typu i wymiarów grzejnika, jego zgodność z inwentaryzacją i odnotowuje datę prowadzenia czynności odczytu oraz uwagi dotyczące stwierdzonych ewentualnych nieprawidłowości. Dokument - kwit

- odczytowy w formie papierowej lub elektronicznej podpisuje każdorazowo użytkownik lokalu.
15. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania kwitu odczytu.
 16. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.
 17. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
 18. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy w zespołach 2-osobowych.

Rozdział III. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - za zamówioną moc ciepłą pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę abonamentową
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za zużytą energię ciepłą według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:

- 2.1. koszt czynnika grzewczego
 - 2.2. koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
 - 2.3. koszt wody na uzupełnienie zładu
 - 2.4. amortyzację kotłowni
 - 2.5. koszty bieżącej obsługi serwisowej
 - 2.6. koszty napraw i remontów kotłowni
4. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
 5. W budynkach z ciepłą wodą następuje podział zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody.

Rozdział IV ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN-EN 834 i 835
 - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - **koszty zmienne** (w wysokości 60%), dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników redukcyjnych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku.
 - **koszty stałe wspólne** (w wysokości 40%), dzielone wg m² powierzchni użytkowej lokali
3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.

4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF) dla lokali wyliczone w oparciu o bilans cieplny wykonany w oparciu do dokumentacji technicznej budynku.
5. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego ten współczynnik jest wyznaczany.
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
8. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
9. System rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania przy pomocy podzielników kosztów ogrzewania uwzględnia w szczególności:
 - zasady montażu, eksploatacji i odczytu podzielników
 - parametry techniczne i fizyczne grzejnika na którym zamontowany jest podzielnik kosztów
 - współczynniki wyrównawcze
10. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu
11. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy proporcjonalnie do ilości podzielników zamontowanych na grzejnikach w danym lokalu – wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja.
12. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
13. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne, art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza



możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych, tj. w sposób określony w roz. V pkt.1.1, niniejszego regulaminu – w sytuacji gdy użytkownik lokalu odmówił, nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania.

Rozdział V SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1. Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w innych lokalach odniesionego do 1 m² powierzchni lokali

1.2. Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w nieruchomości na m²

1.3. Uniemożliwił:

- dokonania odczytu podzielników przy wykorzystaniu wszystkich trzech terminów (np. nieobecność),
- dokonania sprawdzenia i odczytu manualnego (podzielnika/ów) – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
- uniemożliwił dokonania odczytu pojedynczych podzielników
- uniemożliwił dokonania wymiany ampułki na kolejny okres rozliczeniowy
- uniemożliwił dokonania odczytu podzielników kosztów w poprzednim okresie rozliczeniowym

ustala się iż od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

- a) Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem
- b) Koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_z = C_{GJ} \times E_{co}$$

gdzie:

- K_z koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];
 C_{GJ} średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];
 E_{co} zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ], ustalona zgodnie z wzorem;

$$E_{co} = \frac{Q_{co} \times 3,6 \times 24 \times S_d}{\Delta t_{obl} \times \eta_{H,tot}}$$

gdzie:

- Q_{co} moc zainstalowana grzejników [MW];
 3,6 współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
 24 czas poboru ciepła w ciągu doby;
 S_d liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$S_d = \sum L(m) \times (t_i - t_{e,śr}(m))$$

gdzie:

- $L(m)$ liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];
 t_i średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];
 $t_{e,śr}(m)$ średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu
 Δt_{obl} różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;
 η liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywanego w budynku zgodnie wzorem:

$$\eta_{H,tot} = \eta_{H,g} \times \eta_{H,e} \times \eta_{H,d} \times \eta_{H,s}$$

gdzie:

- $\eta_{H,tot}$ średnia sezonowa sprawność całkowita systemu ogrzewania;
 $\eta_{H,g}$ średnia sezonowa sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii lub

- energii dostarczanych do źródła ciepła;
- $\eta_{H,e}$ średnia sezonowa sprawność regulacji i wykorzystania ciepła w przestrzeni ogrzewanej;
- $\eta_{H,d}$ średnia sezonowa sprawność przesyłu ciepła ze źródła ciepła do przestrzeni ogrzewanej;
- $\eta_{H,s}$ średnia sezonowa sprawność akumulacji ciepła w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania.
- 1.4 W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości,
- 1.5 Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi według koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu,
- 1.6 Koszt ogrzewania łazienek – rozliczane wg zużycia, grzejniki nieopomiarowane rozliczane wg maksymalnego odczytu z opomiarowanych łazienek lub w przypadku braku odczytów w łazienkach rozliczenie nastąpi wg maksymalnego odczytu w nieruchomości,
- 1.7 Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy- zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania,
- 1.8 Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika,
- 1.9 W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych między-odczytów i przemontowania podzielników,
- 2.0 Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

Rozdział VI KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.

2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów;
 - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów ogrzewania, zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta.
6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;



8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

Rozdział VII **ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania ustalane są wg poniższych zasad:
 - podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz analiza czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
 - Wysokość indywidualnej zaliczki nie powinien być niższy niż średniomiesięczny koszt za poprzedni okres rozliczeniowy przemnożony przez współczynnik wzrostu cen energii cieplnej przez dostawcę ciepła.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Spółdzielnię zaliczki o której mowa w pkt.2), jednocześnie winien złożyć zobowiązanie iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w rozdziale VIII pkt.3.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

Rozdział VIII **WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO**

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 3.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych
 - 3.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

4. Użytkownik może wnieść reklamację do Spółdzielni dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ustalonych terminach. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

=====

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka we Wrocławiu” w dniu 07 września 2022 roku Uchwałą nr 02/09/RN/SM1/2022 i wchodzi w życie z dniem 08 września 2022 roku.



Wice Przewodniczący R.N.



Sekretarz R.N.

Rada Nadzorcza S.M. "JEDYNKA"
ul. Środkowa 3 (2)
53-662 WROCLAW

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"JEDYNKA"
53-662 Wrocław, ul. Środkowa 3
tel. 355-34-77
Identyfikator: 001289379 (2)



Wrocław 07.09.2022 roku

*Uchwała Rady Nadzorczej nr 02/09/RN/SM1/2022
z dnia 07 września 2022 roku.*

§1.

Rada uchwałą 02/09/RN/SM1/2022, wprowadza „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (podzielniki)”.

§2.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 08.09.2022 roku.

§3.

wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§4.

Za uchwałą głosowało 4 członków, żaden nie wstrzymał się od głosu.

Zastępca Przewodniczącego R.N. - Marek Akerman

Marek Akerman

Sekretarz R.N.

- Anna Łakomy - Ramos

Anna Łakomy - Ramos

Członek R.N.

- Ryszard Duńkowski

Ryszard Duńkowski

Członek R.N.

- Leonard Błąd

Leonard Błąd

