# GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŁAZISKACH GÓRNYCH

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

**Łaziska Górne, grudzień 2023 r.**

**Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łaziskach Górnych**

***REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ***

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Górniczą Spółdzielnię Mieszkaniową, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 1385),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 438),
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 682),
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 1229),
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 725),
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048 z późn. zm.),
10. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 2063),
11. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 1610),
12. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (tj. Dz.U. z 2023r., poz. 1550),
13. Norma PN-EN 834 - sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
14. Statut Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łaziskach Górnych,
15. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łaziskach Górnych.

## Rozdział I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Lokal** (mieszkalny lub użytkowy) – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
2. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu, za który dokonywane jest rozliczenie kosztów ciepła.
4. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
5. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
6. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
7. **Współczynnik [UF] –** współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
8. **Jednostka zużycia –** wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF.
9. **Obliczeniowa jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
10. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** – stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik określony normą PN-EN 834 pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
11. **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.
12. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą w § 134 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. Poz. 1065,z późn. zm.), temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.

13. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
14. **Koszty zakupu energii cieplnej** – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
15. **Koszt ogrzewania** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
16. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
17. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
18. **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.
19. **Spółdzielnia** – Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łaziskach Górnych.
20. **Firma rozliczeniowa –** firma, z którą Spółdzielnia zawarła umowę ws. rozliczania kosztów ciepła.

## Rozdział II ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości – budynku wielolokalowego zwanego dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów przedstawicieli Spółdzielni.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu z wyłączeniem łazienki.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
   1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
   2) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
   3) ochrony urządzeń przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
   4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
   5) 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. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w Rozdziale VII, niniejszego Regulaminu.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt wzrokowy podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług" firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
13. Montaże uzupełniające podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
15. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciem energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy firmy rozliczającej.

## Rozdział III ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY

1. Montaż oraz wymiana wodomierzy ciepłej wody wykonywana jest przez właściwą firmę na zlecenie Spółdzielni.
2. Odczyty i rozliczenia kosztów podgrzania wody wykonuje Spółdzielnia.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia danego roku. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub pisemnej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów przedstawicieli Spółdzielni.

6. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
   - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,
   - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody,
   - ochrony urządzeń przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
   - **niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb.**
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 ciepłej wody.
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w Rozdziale IX, niniejszego Regulaminu.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt wzrokowy podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług" firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nabywca.
14. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

## Rozdział IV KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
   2.1. <u>opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):</u>
   - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
   - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
   - opłatę 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 cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
- za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.

3. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
4. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków.
5. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
6. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do $m^3$ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do $m^3$ przygotowanej ciepłej wody, Spółdzielnia wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają tą nieruchomość.

## Rozdział V ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Rozliczenia z użytkownikami lokalu za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
2. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje Spółdzielnia zgodnie z niniejszym Regulaminem.
3. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
   3.1. część stałą od dostawcy ciepła **(opłata stała)** jest dzielona na poszczególne lokale w budynku,
   3.2. część zmienną od dostawcy ciepła **(opłata zmienna)** jest dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.

## Rozdział VI ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
   1.1. umową rozliczeniową zawartą z Spółdzielnią,
   1.2. niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:

2.1. część stałą od dostawcy ciepła **(koszty stałe - opłata stała)** jest dzielona na lokal;

2.2. część zmienną od dostawcy ciepła **(opłata zmienna)** dzielona jest w proporcji;

- **40 % koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących (UF) zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych (LAF) zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku;
- **60 % koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do $m^2$ 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 gałązek przyłączeniowych.
4. Do czasu zaktualizowania współczynników co nastąpi po zakończeniu termomodernizacji budynków, w rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze **(LAF)** według następujących wartości:
   - parter mieszkanie zewnętrzne – 0,7
   - parter mieszkanie wewnętrzne – 0,8
   - I, II i III piętro mieszkanie zewnętrzne – 0,9
   - I, II i III piętro mieszkanie wewnętrzne – 1,0
   - IV piętro mieszkanie zewnętrzne – 0,7
   - IV piętro mieszkanie wewnętrzne – 0,8
   - pozostałe mieszkania wewnętrzne – 1,0
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 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 ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone, po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczenia z użytkownikami lokali za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach, w których:
   - w węźle ciepłowniczym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania,
   - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu,
   - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.

10. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
11. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
12. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali w sposób określony w Rozdziale VII niniejszego Regulaminu.

## Rozdział VII SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

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

1.1. **odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w nieruchomości na $m^2$,

1.2. **odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia dla tego pomieszczenia,

1.3. **uniemożliwił** dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu mimo wcześniejszego pisemnego powiadomienia o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego lub uszkodził plombę podzielnika albo podzielnik, lub dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

ustala się, że od użytkownika lokalu, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- **koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,
- **koszty zmienne** zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z Rozdziałem X pkt 1. niniejszego regulaminu Regulaminu

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 według średniego zużycia w nieruchomości na $m^2$.

1.5. **Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe,** rozliczenie kosztów ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone według średniego zużycia w lokalu.

1.6. **Koszty ogrzewania łazienek** – grzejniki zamontowane w łazienkach nie są opomiarowane. Koszt ogrzewania łazienek oblicza się jako iloczyn $m^2$ ich powierzchni oraz najwyższego zużycia ciepła w lokalu opomiarowanym, przypadającego na $1m^2$ w danej nieruchomości.

1.7. **Spółdzielnia nie wyraża zgody na demontaż grzejników w lokalach.**

1.8. **Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni rozliczane będą** według szacowanego **(średniego zużycie)** w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika.

1.9. **W przypadku dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania uzgodnionych**

**ze Spółdzielnią (np. wymiana grzejników)** firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.

1.10. **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą według** wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

## Rozdział VIII WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego (sezonu grzewczego) zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony jako wartość zużycia ciepła dla każdego lokalu zgodnie z przepisami § 8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021r. poz. 2273 z późn. zm.):

   1.1. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m$^2$ powierzchni lokali, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu.

   W przypadku gdy wyliczone, dla **danego lokalu zużycie,** na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest większe niż wyliczone dla tego lokalu **maksymalne zużycie ciepła,** lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego maksymalnego zużycia.

   1.2. **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m$^2$ powierzchni lokali w budynku wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń.

   W przypadku gdy wyliczone, dla **danego lokalu zużycie,** na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu **minimalne zużycie ciepła,** lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.

## Rozdział IX SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Przy rozliczeniu rocznym:

   1.1. **Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Spółdzielnię norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 5 m$^3$ na 1 osobę miesięcznie.

   1.2. **W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora** w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

   1.3. **Utrudnienie w dostępie do odczytu wzrokowego, w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego,** spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

1.4. **W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe**, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

## Rozdział X 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, wodomierzy;
   c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
   d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu;
   e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów;
   f) **przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy** - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię;
   g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest **niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię** o każdym przypadku uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie pisemnych wniosków.

8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub cieplej wody.
9. 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 plomby montażowej;
   h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
   i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## Rozdział XI 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 i podgrzania wody wodociągowej.
2. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania ustala Spółdzielnia raz w roku, w jednakowej wysokości, dla wszystkich lokali według stawki określonej w złotych za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonej do budynków energii cieplnej.
4. Użytkownik lokalu może złożyć 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 XIV pkt. 3.2 niniejszego Regulaminu, oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności.

## Rozdział XII ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

1. **dla budynku:**
   - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
   - powierzchnię lub kubaturę budynku,
   - ilość pobranego ciepła przypadająca na $1m^2$ powierzchni lokali lub $1m^3$ kubatury,
   - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
   - koszty stałe zakupu ciepła,
   - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
   - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
   - porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na $1m^2$ powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
   - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
   - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
   - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów;
2. **dla lokalu:**
   - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
   - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
   - wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
   - wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
   - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
   - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
   - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
   - porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej,
   - porównanie kosztów centralnego ogrzewania/$m^2$ w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

## Rozdział XIII ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

1. Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Informacje będą udostępniane użytkownikowi w terminie 7 dni od ich przekazania przez dostawcę energii cieplnej (faktura).

## Rozdział XIV WYNIKI ROZLICZENIA

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest zgodnie z Rozdziałem II pkt 3 i pkt 4 a rozliczenie kosztów podgrzania wody zgodnie z Rozdziałem III pkt 4 i pkt 5 niniejszego Regulaminu.
2. Po dokonaniu rozliczenia, 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, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal;
   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 i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. W zakresie rozliczenia kosztów ogrzewania Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.

Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

5 Reklamacji nie podlega, nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.

6 Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

## Rozdział XV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W budynku usytuowanym w Łaziskach Górnych przy ul. Dworcowa 45, rozliczanie kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach tj. przedmiotowe koszty będą rozliczane według powierzchni użytkowej lokali.

2. Zgodnie z Umową nr UR-A 54873141103 z dnia 5.11.2014 roku, zawartą przez Spółdzielnię, Firmą rozliczającą przez okres 10 lat, jest firma ISTA Polska Sp. z o.o..
3. Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 4/XII/2023 z dnia 14.12.2023 r.
4. Pierwszym okresem rozliczeniowym, dla którego rozliczenie kosztów ogrzewania odbywać się będzie według zasad opisanych w niniejszym regulaminie jest okres grzewczy rozpoczynający się z dniem 1 stycznia 2024 roku.
5. Pierwszym okresem rozliczeniowym, dla którego rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej odbywać się będzie według zasad opisanych w niniejszym regulaminie jest okres rozpoczynający się z dniem od 1 lipca 2024 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Józef Kozicki

Sekretarz Rady Nadzorczej
Wiesława Migdałek

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Benedykt Swadźba

Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Grzegorzek

Członek Rady Nadzorczej
Zbigniew Badura