

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania

w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Środzie Wielkopolskiej

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową w Środzie Wielkopolskiej, 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385, tekst jednolity),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zmianami),
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208),
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zmianami),
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz.836 ze zmianami),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, tekst jednolity),
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172),
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048),
10. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r., poz. 2068),
11. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 ze zmianami),
12. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 ze zmianami),
13. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Środzie Wielkopolskiej,
13. Norma PN-EN 834 - sierpień 2013 r. – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
14. inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rozdział I. OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć jako 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 01



października a kończy się 30 września 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, służące do podziału kosztów, wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
5. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony **metodą obliczeniową**. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło w poszczególnych lokalach wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
6. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów i 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.
7. **Jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF.
8. **Obliczeniowa jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynniki UF i LAF.
9. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** – to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
10. **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.
11. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [8] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
12. **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.
13. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
14. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku.
15. **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.
16. **Zarządca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Środzie Wielkopolskiej zajmująca się zarządzaniem należącymi do niej nieruchomościami.

Rozdział II. ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczanie wykonywane są 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 października do 30 września roku, w którym następuje rozliczenie.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do trzech miesięcy od końca 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 członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowania i uzyskania zgody Zarządcy 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 udostępni Zarządcy 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 mieszkań które nie zostaną odczytane, 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 w przeprowadzeniu zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę 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. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu i na jego koszt.



13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nowy właściciel lokalu.
14. 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. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
15. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

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 zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
4. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
5. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku, na podstawie analizy wystawionych faktur i zużycia ciepła na węźle Zarządca 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 tę nieruchomość.

Rozdział IV. PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo – pomiarowych zainstalowanych

w tych budynkach.

Rozdział V. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości,
 - niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłat stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - 2.1. część stała od dostawcy ciepła (koszty stałe – opłata stała) – dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali;
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) – dzielona w proporcji:
 - **55 % koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku [SK1];
 - **45 % koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do 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).
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 wyznaczony.
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. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty 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;
 - 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 mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale VI niniejszego regulaminu.

Rozdział VI. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1. **nie udostępnił lokalu lub odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w tym lokalu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 1.2. **nie udostępnił pojedynczego pomieszczenia lub odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w tym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 1.3. **uniemożliwił:**
 - dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – 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 zafalszowania jego wskazań,ustala się, że od użytkownika 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 VII 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 – wg średniego zużycia ciepła w budynku na m²,
 - 1.5. **grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe**: koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w lokalu,
 - 1.6. **koszty ogrzewania łazienek** – rozliczane ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania, grzejniki nieopomiarowane rozliczane są wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 1.7. **grzejniki znajdujące się w łazienkach, pozbawione możliwości zainstalowania zaworu termostatycznego oraz podzielnika kosztów ogrzewania** (w postaci przepływowej rury grzejnej) rozliczane są wg średniego zużycia ciepła w budynku na m².
 - 1.8. **grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy** – zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania,
 - 1.9. **grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy** – rozliczane będą w oparciu o przyjęte koszty szacowane (wg. średniego zużycia ciepła w budynku na m²) na podstawie pierwotnej inwentaryzacji grzejnika,

- 1.10. w przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników na koszt użytkownika lokalu.
- 1.11. pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg – wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

Rozdział VII. WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznaczane są maksymalne i minimalne zużycia w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.

1. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = Σ maksymalnych jednostek zużycia \times LAF
gdzie:

LAF - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

Maksymalne jednostki zużycia = $E_{co} \times 277,77 \times UF \times 0,951$
gdzie:

Eco - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$$E_{co} = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e^{sr}}) / (t_i - t_{eo})$$

gdzie:

Qco	moc zainstalowana grzejników [W];
N	liczba dni okresu grzewczego;
24	czas poboru ciepła w ciągu doby;
3,6 × 10⁻⁶	współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
ti	maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
te^{sr}	średnia temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
teo	obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego;
277,77	współczynnik przeliczeniowy z GJ na KWh;
UF	współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej;
0,951	współczynnik czułości bazowej podzielnika.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokalu** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

2. **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach tj. 16°C [8].

Minimalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = Σ minimalnych jednostek zużycia \times LAF
gdzie:

LAF - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

Minimalne jednostki zużycia = $E_{co} \times 277,77 \times UF \times 0,951$
gdzie:

Eco - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$$E_{co} = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e^{sr}}) / (t_i - t_{eo})$$

gdzie:

Q_{co}	moc zainstalowana grzejników [W];
N	liczba dni okresu grzewczego;
24	czas poboru ciepła w ciągu doby;
3,6 × 10⁻⁶	współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
t_i	maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [16°C];
t_{e^{sr}}	średnia temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
t_{eo}	obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego;
277,77	współczynnik przeliczeniowy z GJ na KWh;
UF	współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej;
0,951	współczynnik czułości bazowej podzielnika.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokalu** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest niższa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość minimalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością minimalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

Rozdział VIII. KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca 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) wykonania 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.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia pełnego bezpieczeństwa osobie uprawnionej do kontroli podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
 4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania lub zaworu termostaticznego pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
 5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
 6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika 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 Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
 8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia Mieszkaniowa 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, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła.
 9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, 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 zmianę;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika;
 - 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 IX. 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, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarząd zaliczki o której mowa w pkt.2), jednocześnie winien złożyć zobowiązanie iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym w rozdziale XII pkt.3.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

Rozdział X. ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

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

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku,
2. powierzchnia lub kubatura budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
4. koszt pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
9. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
10. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
11. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w budynku w formie tabelarycznej

9. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej

Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku, Zarządca udostępni użytkownikowi lokalu w ramach internetowego systemu komunikacji indywidualnej – Elektronicznego Konta Mieszkańca.

Rozdział XI. ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

Raz w miesiącu zarządca umożliwi uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku;
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
3. ilość jednostek zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych (LAF).

Informacje będą udostępniane użytkownikowi w terminie 14 dni od daty złożenia pisemnego wniosku.

Rozdział XII. WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca prześle 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 na poczet przyszłych opłat za użytkowanie lokalu,
 - zaliczona na poczet zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu,lub
 - przekazana - na wniosek użytkownika lokalu - na wskazane przez niego konto, o ile nie ma on zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu.
 - 3.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – to powstała niedopłata podlega jednorazowej spłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.
4. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządcy dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Zarządca 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 Zarząd.
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.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Środzie Wielkopolskiej Uchwałą nr 7/2022 z dnia 27 września 2022 r. oraz zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Środzie Wielkopolskiej Uchwałą nr 9/2024 z dnia 23 kwietnia 2024 r. i wchodzi w życie po 14 dniach od jego uchwalenia, a ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (w okresie rozliczeniowym) od 01 października 2023 r. do 30 września 2024 r. i przyszłych.