**Regulamin**

**rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania   
i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej Naftowiec w Zielonej Górze**

# PODSTAWA PRAWNA

# § 1.

# Regulamin został sporządzony w oparciu o przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze;

## Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

## Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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;

## Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Naftowiec.

## 

## **§ 2.**

## **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

## Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię, niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

## Określenie pojęć użytych w regulaminie

* + 1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
    2. **Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się w miesiącu wrzesień, a kończy w miesiącu maju następnego roku.
    3. **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek, część budynku zasilana w ciepło   
       z odrębnego węzła ciepłowniczego, lub grupa lokali w budynku. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej.
    4. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych   
       i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
    5. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – Urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania   
       w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.
    6. **Ciepłomierz -** Urządzenie pomiarowe montowane w lokalu posiadającym jednopunktowy układ zasilania wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu.
    7. **Współczynnik wyrównawczy (LAF)** – współczynnik 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 poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali.
    8. **Współczynnik oceny (współczynnik grzejnikowy)** – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja) ,metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
    9. **Jednostka zużycia** –wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik „UF”.
    10. **Obliczeniowa jednostka zużycia -** wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy.
    11. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza   
        w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
    12. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej   
        – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.
    13. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
    14. **Koszty zakupu ciepła** - 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 każdej jednostki rozliczeniowej   
        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 przygotowania ciepłej wody użytkowej ( c.w.u. )** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
    17. **Węzeł cieplny** - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być dostarczane z sieci miejskiej;
    18. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
    19. **Koszty rozliczenia** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.
    20. **Odszkodowanie** – należność finansowa, jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz Spółdzielni budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.
    21. **Rozliczanie zamienne -** rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu.

### 

### **KOSZTY FUNKCJONOWANIA SYSTEMU ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA**

**§ 3.**

Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania   
i c.w.u., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu, o którym mowa w § 22-24 regulaminu.

1. Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów przygotowania c.w.u., opisane w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w regulaminie.
2. Spółdzielnia powierzyła wykonywanie rozliczeń zewnętrznemu podmiotowi,   
   tj. Ista Polska sp. z o.o. (CO., ciepła woda przy ul. Podgórnej i ul. Ptasiej) oraz   
   Techem sp. z o.o. (CO., ul. Strumykowa 15,J-N, ciepła woda poza ul. Podgórną i ul. Ptasią) w oparciu o odrębną umowę. Koszty obsługi rozliczeń wynika z umowy zawartej z dostawcą usług zgodnie z ich taryfą i zawartą umową przez Spółdzielnię.

# ROZLICZENIE KOSZTÓW

**§ 4.**

Rozliczenie kosztów zużytej energii cieplnej odbywać się będzie następująco:

1. Koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. i podgrzania wody ustalany będzie dla każdego budynku osobno na podstawie wskazań przyrządów pomiarowych (ciepłomierze) zamontowanych w węzłach cieplnych.
2. Rozliczenia, o których mowa w ust. 1 w budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, prowadzi się przy zastosowaniu opłat obejmujących:

a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną i jej przesył powiększoną o abonament – pobieraną przez 12 m-cy w roku,

b) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzanie wody.

1. Opłata stała nie podlega rozliczeniu w trakcie rozliczeń sezonu grzewczego. Naliczana jest jako iloraz kosztów zamówionej mocy cieplnej zgodnie z § 4 pkt 2a i ogółem powierzchni grzewczej danego budynku pomnożonej przez powierzchnię mieszkania.

# ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

# § 5.

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest na zlecenie Spółdzielni.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach   
   w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku, z wyłączeniem łazienek zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych, w wydzielonych korytarzach klatek schodowych.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa 12 kolejnych miesięcy.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali   
   w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej.
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 Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
         * poinformowania Spółdzielni i uzyskania jego zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie   
   z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie   
   z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
9. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 15, niniejszego Regulaminu.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, firmom 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 lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu/firmy świadczącej usługi na rzecz Spółdzielni w zakresie rozliczenia ciepła.
12. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Przed udzieleniem zgody, Spółdzielnia konsultuje propozycję użytkownika z firmą rozliczającą. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, o ile jest ona zgodna   
    z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika oceny, pomieszczenie rozliczane będzie, zależnie od stanu faktycznego:
    * 1. na podstawie wskazań podzielnika uwzględniającego współczynnik dla grzejnika podobnego, lub
      2. ryczałtowo, lub
      3. szacowania z mocy grzejnika.

O terminie wymiany grzejnika Spółdzielnia informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.

1. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Spółdzielni, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody Spółdzielni. Spółdzielnia informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika i okresie zdemontowania grzejnika na okres remontu.
2. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Spółdzielni. W przypadku zmiany właściciela / użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca prawny.
3. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel / użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego,   
   a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający   
   i nabywający lokal zgłoszą Spółdzielni taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu i są dokonywane na jego wniosek, po wskazaniu przez Spółdzielnię kosztów sporządzenia takiego odczytu.
4. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.
5. Za wszelkie uszkodzenia urządzeń pomiarowych, nieuzasadnione reklamacje lub zgłoszenia wynikające z winy użytkowników lokalu ponosi właściciel lokalu/najemca lokalu najmowanego od Spółdzielni.

# ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU CIEPŁOMIERZY

**§ 6.**

1. Montaż ciepłomierzy, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest na zlecenie Spółdzielni przez firmę, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 01. czerwca do 31. maja.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali   
   w danym budynku następuje w terminie do trzech miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych. Jeżeli dokument został wysłany papierowo nie wymaga on podpisu Zarządu ani pracowników Spółdzielni.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
   * + - * udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany ciepłomierza,
         * zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
         * ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
         * niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności ciepłomierzy i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
         * poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.
7. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie   
   z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie   
   z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
8. W przypadku braku odczytu podzielnika ciepła, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 15, niniejszego Regulaminu.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań ciepłomierza 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 ciepłomierza skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
10. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
11. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika   
    i uzyskaniu zgody Spółdzielni. Przed udzieleniem zgody, Spółdzielnia konsultuje propozycję użytkownika z firmą rozliczającą. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, o ile jest ona zgodna   
    z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika oceny, pomieszczenie rozliczane będzie, zależnie od stanu faktycznego:
    * 1. ryczałtowo, lub
      2. szacowania z mocy grzejnika.

O terminie wymiany grzejnika Spółdzielnia informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.

1. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Spółdzielni, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody Spółdzielni. Spółdzielnia informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika i okresie zdemontowania grzejnika na okres remontu.
2. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel / użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego,   
   a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający   
   i nabywający lokal zgłoszą Spółdzielni taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
3. 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.

# 

# ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (C.W.U.)

# § 7.

1. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt i rozliczanie kosztów wykonywane jest na zlecenie Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do jednego miesiąca od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej. Dokument nie wymaga dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu bądź w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych (lub w innych miejscach).
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
   * + - * udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,
         * zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
         * ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
         * niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.
         * weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Spółdzielni o rozbieżnościach gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.
         * niemontowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody administracji.
8. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane jest 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. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 17, niniejszego Regulaminu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy serwisowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u.
11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. W przypadku nabycia lokalu w trakcie 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 lokalu.
13. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

# KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

# § 8.

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.**
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
   * 1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
        + - 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, w tym opłatę dystrybucyjną
          - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
          - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy,
          - opłaty abonamentowe i odczyt dostawcy ciepła,

przy czym koszty stałe wyliczane są m2 lokalu, które są wyodrębnione w fakturze jako koszt na każdy lokal;

* + 1. 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

1. Koszty zakupu ciepła do budynku lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła, obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
2. Okresy rozliczeniowe ustala się następująco:

a) dla podgrzania wody wodociągowej od 1 stycznia do 31 grudnia roku kalendarzowego (rozliczane trzy razy w roku, na koniec maja, na koniec września i na koniec grudnia);

b) dla celów ogrzewania od 1 czerwca do 31 maja następnego roku.

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego zostaje wyznaczone maksymalne oraz minimalnego zużycie obliczeniowych jednostek pomiaru ciepła w lokalach, zgodnie z § 7 i 8 rozporządzenia Ministra Środowiska wskazanego w pkt. 4 wskazanej podstawy prawnej niniejszego Regulaminu.
2. Podstawą na naliczenia kosztów z tytułu zużycia ciepła na cele grzewcze   
   i podgrzanie C.W.U. jest taryfa dla ciepła dostarczonego przez EC w Zielonej Górze i taka sama taryfa dot. ZEC w Górze. Zmiana cenników oraz mocy dostawcy ciepła będzie każdorazowo wywieszana w gablotach w budynkach oraz w Spółdzielni na tablicy ogłoszeniowej.
3. Opłata za rozliczenie kosztów ogrzewania i podatek VAT od tej opłaty rozliczana jest proporcjonalnie na wszystkie mieszkania wg metrażu i dodana do kosztów ogrzewania.
4. Do kosztów wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
5. Koszty wytworzenia ciepła obciążają wszystkich użytkowników lokali.

# PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW

# § 9.

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków.
2. Jednostkowy koszt podgrzania m3 wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody w nieruchomości na podstawie sumy zużycia wody w lokalach.

# 

# ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW

# § 10.

Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach dokonuje się zgodnie poniższym rozliczeniem:

KC.C.W.U. - Koszty całkowite ogrzewania energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody = opłata stała + opłata zmienna obliczona wg § 16,

stawka KC.C.W.U.- koszty stałe dzielone do ilości lokali,

stawka KC.C.W.U. - koszty zmienne dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

# ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W CIEPŁOMIERZE

# § 11.

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach.

2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych (źródeł zasilania) wg podziału:

1. opłata stała od dostawcy ciepła - dzielona proporcjonalnie do ilości lokali,
2. opłata zmienna od dostawcy ciepła- proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników.

# ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W OPARCIU O PODZIELNIKI KOSZTÓW

# § 12.

1. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych na podstawie następującej zasady:

KCO - Koszty całkowite ogrzewania = opłata stała + opłata zmienna, przy czym

* 1. część stała od dostawcy ciepła (opłata stała) podlega rozliczeniu z użytkownikiem lokalu;
  2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:

- 30 % 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 lokalu LAF w bryle budynku, w oparciu o to, co pojazdu podzielnik w danym lokalu (wg odczytu miesięcznego);

- 70 % - koszty wspólne dzielone proporcjonalnie do m2 powierzchni użytkowej lokali.

2. Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnych użytku (grzejnik w łazienkach, na klatkach schodowych, w suszarniach, pomieszczeniach gospodarczych), koszty pionów i gałązek przyłączeniowych.

3. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
   * + - * 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.
2. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik. Dla takich lokali nie stosuje się współczynników wyrównawczych.
3. 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 § 13 niniejszego regulaminu.
4. Koszt zmienny przypadający na lokal nie może być niższy niż minimalny koszt zakupu ciepła zapewniającego minimalną temperaturę w pomieszczeniu oraz nie może być wyższy niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła.
5. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.

**SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA ROZLICZANIE ZAMIENNE**

# § 13.

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
   * 1. Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź
     2. Uniemożliwił:
        + - dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania 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 zafałszowania jego wskazań,
          - ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

**Koszty stałe** ustala się na zasadach określonych w § 11.

**Koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu i powierzchnię lokalu za ogrzanie lokalu.

Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe, chyba że uszkodzenie nastąpiło bez winy lokatora lub osoby trzeciej.

1. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone wg średniego zużycia   
   w budynku w przeliczeniu na 1m2 powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
2. Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe: zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane – wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.
3. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni – wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione   
   w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane do momentu demontażu grzejnika.
4. Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.
5. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią   
   (np. zmiana grzejników) - firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny.
6. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą - wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
7. W lokalu, w którym nastąpiła awaria podzielnika ciepła lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielnika nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia   
   w lokalu za 3 miesiące w podobnym okresie w poprzednim roku, a gdy byłoby to niemożliwe lub oczywiście niemiarodajne według średniego kosztu w budynku   
   w danym okresie w przeliczeniu na 1m2 powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
8. W lokalu, w którym doszło do wychłodzenia poniżej 16 °C naliczone będą koszty stałe oraz zmienne za minimalne ogrzewanie.

**MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU WYPOSAŻONYM W PODZIELNIKI KOSZTÓW**

# § 14.

* 1. Minimalny oraz maksymalny koszt zmienny dostawy ciepła w lokalach będzie wyliczony przez Spółdzielnię dla każdego sezonu grzewczego w rozliczanych nieruchomościach, przy czym:
  2. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni lokaliw budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła za dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
  3. Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = ∑ maksymalnych jednostek zużycia x LAF

gdzie:

**LAF** – współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

**Maksymalne jednostki zużycia** = Eco x 277,77 x UF x 0,951

gdzie:

**Eco** = użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

**Eco + Q*co* x N x 24 x 3,6 x 10 -6  x (ti – teśr ) / (ti – teo),**

gdzie:

**Q*co* – moc zainstalowana grzejników [W];**

**N – licba dni okresu grzewczego;**

**24 – czas poboru ciepła w ciągu doby;**

**3,6 x 10 -6  - współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;**

**ti - maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24° C];**

**teśr  - 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.**

1. W przypadkach 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 zawartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.
2. Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni lokali w budynku wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatury, nie niższych niż temperatury obliczeniowe za dany okres rozliczeniowy.   
   W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 30 % średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokalu zgodnie z wartością maksymalną.

# SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.

# § 15.

* + 1. Dla lokali mieszkalnych nieposiadających wodomierzy (nieopomiarowanych) ustala się koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 3 m 3 na 1 osobę miesięcznie.
    2. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu 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.
    3. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
    4. W lokalach, w których 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 w danym lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

# 

# KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

# § 16

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
   * + 1. kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
       2. zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy,
       3. wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności   
          w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
       4. sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu;
       5. zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów;
       6. przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
       7. ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię   
   o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
6. 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 lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.
7. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu   
   i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
   * + 1. zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
       2. zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
       3. demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
       4. zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
       5. spuszczenie wody z instalacji c.o.;
       6. zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
       7. demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy   
          w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
       8. zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
       9. umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

# ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O.

# § 17.

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 c.o. ustalane są według poniższych zasad:
   * 1. podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość kosztów przypadających na budynek 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.

# ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.W.U.

# § 18.

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.w.u. ustalane są wg poniższych zasad:
   * 1. 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.

# INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA

# § 19.

Użytkownik lokalu będzie mógł zapoznać się z informacjami o zużyciu ciepła zgodnie   
z art. 45c ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne po złożeniu pisemnego wniosku do Spółdzielni.

# 

# WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY C.O. PODZIELNIKI KOSZTÓW

# § 20.

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.o. w oparciu o podzielniki kosztów dokonywane jest raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
   * 1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
     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. Zarząd może jednostronnie rozłożyć spłatę niedopłaty na raty w wysokości nie niższej niż wysokość aktualnej w chwili rozłożenia na raty zaliczki i na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.

# 

# WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY C.O. CIEPŁOMIERZE

# § 21.

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.o. w oparciu o ciepłomierze dokonywane jest raz w miesiącu.
2. Po dokonaniu rozliczenia miesięcznego, Spółdzielnia przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.

# 

# WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY C.W.U.

# § 22.

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w trzech okresach rozliczeniowych – na koniec maja, na koniec września i na koniec grudnia.
2. Po dokonaniu rozliczenia, Spółdzielnia przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
   * 1. kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
     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.

# REKLAMACJE

# § 23.

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu zgodnie, z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie lub elektronicznie użytkownika lokalu   
   o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte Regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w ww. terminie reklamacji, Spółdzielnia zawiadomi o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność   
   w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

# POSTANOWIENIA KOŃCOWE

**§ 24.**

Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2023 r. i został zatwierdzony uchwałą Nr 03/2023 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2023 r.

Jednocześnie traci moc „Regulamin rozliczania energii cieplnej zużytej przez członków i najemców na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz zużycia zimnej wody” z 01.01.2000 r.