

REGULAMIN
rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego
ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyczółek Grochowski”
w Warszawie

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. 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),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982 r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.),
5. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
7. 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 zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, ze zm.),
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172),
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048),
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r., poz. 2068),
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.),
13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm.),
14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyczółek Grochowski” oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
13. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przejrzędy zasilane energią elektryczną,
14. inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane dla budynków zasilanych z węzłów cieplnych, w którym zainstalowano układ pomiarowo - rozliczeniowy i są udokumentowane w postaci faktur od Dostawcy.
3. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

4. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd w oparciu o bieżącą analizę pogody i jej prognozy.
5. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, a także powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali bez grzejników jak: przedpokój.
6. Za budynek opomiarowany uważa się budynek, w którym opomiarowanie centralnego ogrzewania posiada większość lokali.
7. Zaliczkę na pokrycie kosztów ciepła Użytkownik wnosi w wysokości uchwalonej przez Zarząd.
8. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie. Decyzję o korekcie podejmuje Zarząd.
9. Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo kontroli wskazań podzielników kosztów w lokalach w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
10. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania jak rury (piony, gałązki), grzejniki, zawory termostacyjne bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią własność Spółdzielni.
11. Podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach stanowią własność Spółdzielni.

§ 3

Na potrzeby niniejszego regulaminu ustala się następujące rozumienie określeń i pojęć:

1. **Powierzchnia użytkowa, ogrzewana, lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego**, określana jest zgodnie z art.2 ust.1, pkt. 7) ustawy o ochronie praw lokatorów. Należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek, garaży oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do celów rozliczania kosztów ogrzewania nie stosuje się redukcji powierzchni użytkowej z tytułu zmniejszonej wysokości pomieszczeń, przewidzianej w art.2 ust.2 tego przepisu.
2. **Powierzchnia użytkowa, ogrzewana budynku** – suma powierzchni użytkowych, ogrzewanych, wszystkich lokali w budynku, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie.
3. **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany w węźle cieplnym w danym budynku, odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań, którego odbiorca – Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
4. **Koszt dostawy ciepła** – koszt ponoszony przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
5. **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu niebędący członkiem, najemca lokalu, osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
6. **Budynek** – zespół budynków mieszkalnych (nieruchomość 22 budynki mieszkalne) oraz inne pomieszczenia wchodzące w skład budynku w tym garaże. Budynek, jest trwale związane z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
7. **Nieruchomość budynkowa** - budynek użytkowy (pawilon Ostrzycka 2/4). Budynek, nieruchomość budynkowa są trwale związane z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadające fundamenty i dach.
8. **Dostawca** – przedsiębiorstwo zaopatrujący budynek w ciepło.
9. **Rozliczający** – Zewnętrzna specjalistyczna firma rozliczeniowa działająca na podstawie obowiązujących polskich norm.
10. **CO** – centralne ogrzewanie.
11. **Lokal** – mieszkanie, lokal użytkowy, garaż w zasobach Spółdzielni.

12. **Lokal opomiarowany** – lokal, w którym wszystkie grzejniki (wyposażone w zawory termostatyczne) w pomieszczeniach, z wyjątkiem pomieszczeń łazienek zostały wyposażone w podzielniki kosztów.
13. **Lokal nieopomiarowany** – mieszkanie lub lokal użytkowy nieposiadający podzielników kosztów (brak zgody użytkownika na montaż podzielników kosztów lub brak odczytów w nim wskazań podzielników kosztów ogrzewania).
14. **Podzielnik kosztów** - Urządzenie zasilane energią elektryczną, którego zarejestrowane wskazania są podstawą przeprowadzenia rozliczenia indywidualnego; w szczególności podzielnikiem kosztów jest urządzenie wskaźnikowe, posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, zainstalowany na grzejniku i rejestrujący jego stany cieplne w trakcie okresu rozliczeniowego; zarejestrowane wskazania traktowane, jako bezwymiarowe, są wykorzystywane do ustalania względnych udziałów poszczególnych jednostek użytkowych w kosztach zakupu energii cieplnej; podzielniki kosztów ogrzewania nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
15. **Współczynnik lokalowy LAF/R_m** – współczynnik korygujący zużycia ciepła w budynkach opomiarowanych wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wyliczany na podstawie dokumentacji technicznej danego budynku. Współczynnik LAF/R_m dla lokali użytkowych oraz garaży wynosi 1.
16. **Współczynnik grzejnikowy UF** – współczynnik korygujący zużycia ciepła w budynkach opomiarowanych wyliczany indywidualnie dla każdego grzejnika w oparciu o jego typ, moc i powierzchnię grzewczą widoczną na rozliczeniu indywidualnym (współczynniki objęte są ochroną prawa autorskiego firmy rozliczającej).
17. **Nośnik** – woda dostarczona do napełnienia i uzupełnienia jej ubytków w instancji CO.
18. **Koszty stałe** – opłata za moc zamówioną wyrażoną w MW, opłata stała za usługi przesyłowe, opłata abonamentowa.
19. **Koszty zmienne** – opłata za energię cieplną wyrażoną w GJ.
20. **Koszty wspólne** – ogrzewanie klatek schodowych, suszarni, pralni, łazienek, sionek i straty na instalacji.
21. **Obliczeniowa jednostka zużycia** – jest to wartość wskazywana przez podzielnik kosztów ogrzewania, pomnożona przez współczynnik grzejnikowy (Uwaga: wartość zużycia jest miarą wyemitowanego przez grzejnik ciepła w okresie rozliczeniowym, podawaną jako liczba nie mianowana) oraz przeliczona przez współczynnik lokalowy.
22. **Pion łazienkowy** – pion zasilający elementy grzejne w pomieszczeniach łazienek, na których ze względu na specyfikę i budowę pionu nie są zainstalowane indywidualne podzielniki kosztów ogrzewania. Koszt ciepła w łazienkach rozliczany jest w kosztach wspólnych nieruchomości.
23. **Pion w sionkach** - pion zasilający elementy grzejne w pomieszczeniach sionek-przedsionków przed mieszkaniami, na których są zainstalowane indywidualne podzielniki kosztów ogrzewania, które służą do poglądowej oceny zużycia ciepła. Koszt ciepła w sionkach rozliczany jest w kosztach wspólnych nieruchomości.
24. **Okres rozliczeniowy** – rok kalendarzowy.
25. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyczółek Grochowski” w Warszawie.
26. **Nieruchomość** – 22 budynki mieszkalne, trwale połączone ze sobą tworzące jedną nieruchomość.

§ 4

Określenie rodzajów kosztów dostarczonej do budynku energii cieplnej oraz innych kosztów dotyczących ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej

Rozliczeniu pomiędzy użytkowników lokali w danym budynku, podlegają koszty związane z dostawą ciepła do ogrzewania poniesione przez Spółdzielnię w danym okresie rozliczeniowym. Na koszty te składają się:

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyczółek Grochowski” w Warszawie

- a. **koszty stałe** (ponoszone przez 12 miesięcy w roku), ustalone zgodnie z taryfą i cennikiem dostawcy ciepła, zatwierdzonym przez Urząd Regulacji Energetyki, obejmujące:
1. opłatę za moc zamówioną,
 2. opłatę stałą za usługi przesyłowe,
 3. opłatę abonamentową,
 4. inne składniki opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej występujące w taryfie opłat dostawcy (uwzględnionych w fakturach).
 5. koszty wspólne - opłata za ogrzewanie klatek schodowych, suszarni, pralni, łazienek, sionek i straty na instalacji oraz część kosztów zmiennych zaliczana jest proporcją kosztów stałych do zmiennych wg faktury Dostawcy.
- b. **koszty zmienne** (ponoszone w sezonie grzewczym), wynikające ze wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego i ustalone zgodnie z cennikiem dostawcy ciepła, obejmujące:
1. opłatę za zużyte w okresie rozliczeniowym ciepło,
 2. opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
 3. opłatę za nośnik ciepła, zużyty do uzupełnienia ubytków nośnika ciepła w instalacji.
 4. inne składniki opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej występujące w taryfie opłat dostawcy (uwzględnionych w fakturach).
- c. Do kosztów lub przychodów z tytułu centralnego ogrzewania zalicza się wysokość uwzględnionych reklamacji rozliczeń centralnego ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy.

Ostateczny koszt zakupu ciepła rozliczany jest pomiędzy użytkownikami lokali.

Rozliczenie z użytkownikami lokali kosztów dostawy ciepła do budynku po danym okresie rozliczeniowym dokonuje się z podziałem na:

1. koszty rozliczane wg powierzchni ogrzewanej lokali,
2. koszty rozliczane wg wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach lub szacowanego zużycia w przypadku lokali nieopomiarowanych.

§ 5

Zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania

1. Koszty dostawy ciepła do celów ogrzewania budynku, ponoszone są przez użytkowników lokali w formie opłaty za centralne ogrzewanie, wnoszonej zaliczkowo przez 12 miesięcy w równych ratach, łącznie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokalu.
2. Zaliczka na ogrzewanie wyliczana jest indywidualnie na podstawie kosztów użytkownika z poprzedniego okresu rozliczeniowego (można dodać np. 5% na ewentualną podwyżkę kosztów CO). Zaliczka indywidualna zostanie wprowadzona od sezonu 2025.
3. Na wniosek użytkownika lokalu opomiarowanego - dopuszcza się indywidualną zmianę wysokości zaliczki ustalonej wg zasad podanych wyżej, pod warunkiem, że wysokość zmienionej zaliczki w przeliczeniu na powierzchnię ogrzewaną w tym lokalu, będzie nie niższa od średniego kosztu ogrzewania w budynku -nieruchomości, w przeliczeniu na jednostkę powierzchni ogrzewanej budynku, w poprzednim okresie rozliczeniowym (z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła), a także, że użytkownik, wnoszący o zmianę wysokości zaliczki, podpisze zobowiązanie do jednorazowego lub na piśmie wniosek, ratalnie, uregulowania ewentualnej niedopłaty, powstałej po rozliczeniu sezonu, którego zmiana zaliczki dotyczy.

§ 6

Współczynniki wyrównawcze

1. Do części kosztów zmiennych, rozliczanej wg wskazań podzielników kosztów, stosuje się współczynniki lokalowe LAF/R_m wyliczane indywidualnie dla lokali.
2. Współczynniki wyrównawcze LAF/R_m ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

3. Dla lokali użytkowych stosowany jest zawsze współczynnik wyrównawczy równy 1.
4. Dla garaży nie stosuje się współczynników wyrównawczych. Stosowany jest ryczałt zgodnie z podjętą przez Zarząd uchwałą.
5. Dla lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomości budynkowej (pawilon) nie stosuje się współczynników wyrównawczych. Stosowana jest zaliczkowa stawka za m² powierzchni grzewczej zgodnie z decyzją podjętą przez Zarząd, która jest rozliczana po okresie grzewczym.
6. 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.

§ 7

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania:

W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów.

1. Całkowite koszty CO składają się z:
 - a) **Kosztów stałych** plus **kosztów wspólnych** – wynikających z mocy zamówionej, przesyłu, opłaty z tytułu pozyskania i przedstawienia do umorzenia świadectw efektywności energetycznej oraz kosztów przeznaczonych na pokrycie kosztów ogrzania klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytkowania, strat na instalacji, które są odnoszone do powierzchni użytkowej lokalu bez względu na ilość zużytego ciepła.
 - b) **Kosztów zmiennych** – obejmujących koszty energii cieplnej dostarczonej do budynku na centralne ogrzewanie, opłatę zmienną za usługę przesyłu - rozliczane indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o wskazania indywidualnych podzielników kosztów ogrzewania.
2. Rozliczenie całkowitych kosztów CO wykonuje zewnętrzna specjalistyczna firma rozliczeniowa.
3. Ustalenie zużycia w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów:
 - a) Podstawowy odczyt wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach w lokalach, dokonywany jest drogą radiową, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
 - b) W ramach przysługującego Zarządowi Spółdzielni prawa do kontroli, o którym mowa w § 2 pkt.9, dokonywane są dodatkowe odczyty podzielników kosztów w lokalach. O terminie takiego odczytu Zarząd Spółdzielni powiadamia użytkownika lokalu z wyprzedzeniem. W przypadku niedostępności lokalu w wyznaczonym terminie Zarząd Spółdzielni może wyznaczyć drugi termin. Niedostępność lokalu w drugim terminie, powoduje rozliczenie tego lokalu, jako lokalu nieopomiarowanego, w danym okresie rozliczeniowym.
 - c) Międzyodczyt przeprowadza się w przypadku oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, w razie zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przyjmuje następcą.
 - d) Zużycie ciepła ustala się po przemnożeniu odczytu przez współczynniki korygujące (lokalowy LAF/R_m i grzejnikowy UF). Wysokość współczynnika lokalowego LAF/R_m zatwierdza Zarząd.
 - e) Jeżeli wniesiona zaliczka na poczet CO jest wyższa od kosztu ciepła (koszty stałe plus koszty wspólne plus koszty zużycia ciepła plus koszty rozliczenia) to występuje nadpłata, którą zalicza się na zaległość podstawową z tytułu opłat eksploatacyjnych i pokrycie innych należności wobec Spółdzielni.
 - f) Jeżeli wniesiona zaliczka na poczet CO jest niższa od kosztu ciepła (koszty stałe plus koszty wspólne plus koszty zużycia ciepła plus koszty rozliczenia) to występuje niedopłata, którą należy uregulować w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć płatność na raty.
 - g) W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów przez użytkownika, koszt założenia nowego oraz wymiany niesprawnego podzielnika kosztów ponosi użytkownik.
 - h) Rozliczenie indywidualne Użytkownik otrzymuje w terminie do 30 czerwca następnego roku.

Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) 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.

1. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² 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.

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

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

Maksymalne jednostki zużycia = $E_{co} \times 277,77 \times 0,951 \times 0,7$

gdzie:

E_{co} - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

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

gdzie:

Q_{co} moc zainstalowana grzejników [W];

N liczba dni okresu grzewczego;

24 czas poboru ciepła w ciągu doby;

3,6 $\times 10^{-6}$ współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;

t_i maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];

t_{e_{sr}} średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;

t_{io} obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];

t_{eo} obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej);

277,77 współczynnik przeliczeniowy z GJ na kWh;

0,951 współczynnik czułości bazowej podzielnika.

0,7 współczynnik korygujący (określa szacunkowy udział ciepła z grzejników opomiarowanych w ilości ciepła koniecznej do utrzymania maksymalnej temperatury w mieszkaniu

Minimalną wartość zużycia ciepła na 1m² powierzchni lokalu , stanowi wielkość **20 %** średniego zużycia ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni w rozliczonym okresie, obliczonego na podstawie zarejestrowanych wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

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.

Zasady rozliczania mieszkań w przypadkach szczególnych.

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - a) Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu
 - b) Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pomieszczeniu pojedynczym
 - c) Uniemożliwił:
 - dokonania sprawdzenia i odczytu manualnego (podzielnika/ów) – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
 - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
 - uniemożliwił dokonania odczytu pojedynczych podzielników
 - d) posiada w lokalu grzejniki na których ze względów technicznych nie ma możliwości montażu podzielników : tj. grzejniki konwektorowe, ozdobne

Ustala się, iż użytkownik będzie zobowiązany do wniesienia opłaty (odszkodowania) w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

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

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

gdzie:

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

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

gdzie:

- Q_{CO} moc zainstalowana grzejników [MW];
 3,6 Współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ
 24 czas poboru ciepła w ciągu doby;
 Sd liczba stopniodni sezonu grzewczego [$^{\circ}C$ dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$Sd = \sum L(m) \times (t_i - t_e^{sr}(m))$$

gdzie:

- $L(m)$ liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];
 t_i średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [$^{\circ}C$];
 $t_e^{sr}(m)$ średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu
 Δt_{obl} różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznej;
 Σ liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywanego w budynku zgodnie z wzorem:

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

gdzie:

$\eta_{H,tot}$	<i>średnia sezonowa sprawność całkowita systemu ogrzewania;</i>
$\eta_{H,g}$	<i>średnia sezonowa sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródła ciepła;</i>
$\eta_{H,e}$	<i>średnia sezonowa sprawność regulacji i wykorzystania ciepła w przestrzeni ogrzewanej;</i>
$\eta_{H,d}$	<i>średnia sezonowa sprawność przesyłu ciepła ze źródła ciepła do przestrzeni ogrzewanej;</i>
$\eta_{H,s}$	<i>średnia sezonowa sprawność akumulacji ciepła w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania.</i>

- e) W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku.
 - f) W lokalach gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg: średniego zużycia w lokalu.
 - g) Koszt ogrzewania łazienek – włączony będzie w koszty wspólne.
 - h) W lokalach, w których zostały zdemontowane grzejniki za zgodą Spółdzielni - zostaną one uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.
 - i) W lokalach, w których grzejniki zostały zdemontowane bez zgody Spółdzielni do wysokości należnej opłaty przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejników.
 - j) W przypadku dokonania zmian w instalacji CO uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
 - k) W lokalach, w których w pojedynczych grzejnikach uszkodzony został zawór termostatyczny rozliczenie nastąpi wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
2. Ustalona opłata (odszkodowanie) pomniejsza koszty zmienne dla pozostałych jednostek użytkowych w jednostce rozliczeniowej.
 3. Rozliczenie całkowitych kosztów CO wykonuje zewnętrzna specjalistyczna firma rozliczeniowa.
 4. Rozliczenie lokalu nieopomiarowanego:
 - a) Jeżeli wniesiona zaliczka na poczet CO jest wyższa od kosztu ciepła (koszty stałe plus koszty wspólne plus koszty zużycia ciepła plus koszty rozliczenia) to występuje nadpłata, którą zalicza się na zaległość podstawową z tytułu opłat eksploatacyjnych i pokrycie innych należności wobec Spółdzielni.
 - b) Jeśli wniesiona zaliczka na poczet CO jest niższa od kosztu ciepła (koszty stałe plus koszty wspólne plus koszty zużycia ciepła plus koszty rozliczenia) to występuje niedopłata, którą należy uregulować w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć płatność na raty.
 - c) rozliczenie indywidualne użytkownik otrzymuje w terminie do 30 czerwca następnego roku.
 5. Jeśli ustalone na podstawie podzielników kosztów zużycia ciepła dla danego lokalu jest rażąco niskie, czyli jest mniejsze w przeliczeniu na 1 m² niż 0,2 zużycia średniego dla wszystkich lokali opomiarowanych w budynku, to obciążenie tego lokalu zużyciem ciepła ustala się w przeliczeniu na 1m² w wysokości 0,2 zużycia średniego dla wszystkich lokali opomiarowanych w tym budynku,

§ 8

Reklamacje

1. Odwołanie związane z rozliczeniem CO przyjmowane będzie przez Zarząd Spółdzielni w okresie do 30 dni od daty przekazania rozliczenia użytkownikowi lokalu. Odwołanie, złożone w formie

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyczółek Grochowski” w Warszawie

pisemnej, musi zawierać uzasadnienie. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane.

2. Wniesienie odwołania nie zwalnia użytkownika od obowiązku płatności należności w ustalonym terminie.
3. Zarząd Spółdzielni udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
4. 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.
4. 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.
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

§ 9

Kontrola gospodarki cieplnej

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów;
 - c) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt w lokalu.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji CO wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów ogrzewania, zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach udzielonej przez producenta gwarancji.
6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację CO 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 CO;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację CO (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

§10

Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła dla budynku i lokalu

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

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania powierzchnię lub kubaturę budynku,
2. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
3. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania
4. koszty stałe zakupu ciepła,
5. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
6. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
7. porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
8. porównanie średniego kosztu podgrzania wody w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
9. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania 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 nieruchomości w formie tabelarycznej
9. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej

§11

Pozostałe sprawy.

1. W sezonie grzewczym Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymywania wewnątrz lokalu temperatury nie niższej niż 16°C. W przypadku gdy temperatura w lokalu zostanie celowo, przez Użytkownika obniżona i utrzymana poniżej 16°C, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie uszkodzenia lokalu z tego wynikające (np. zawilgocenie ścian, powstanie pleśni).
2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy energii cieplnej, które mogą spowodować zwiększenie kosztów CO dopuszcza się korektę opłat zaliczkowych.
3. Użytkownik lokalu, oprócz kosztów zużycia ciepła wyliczanych zgodnie z procedurą podaną w §7 niniejszego regulaminu, zobowiązany jest pokrywać koszty odczytu, rozliczenia opłaty za ciepło

wraz z elektroniczną wymianą danych. Koszty odczytu i rozliczenia naliczane są wg liczby grzejników z zainstalowanymi podzielnikami w lokalu.

4. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić swój lokal pracownikom Spółdzielni Mieszkaniowej lub firmie zewnętrznej w celach odczytowych i kontrolnych zainstalowanych urządzeń.
5. Użytkownik lokalu odpowiada za stan techniczny instalacji CO znajdującej się w jego lokalu i bez pisemnej zgody Spółdzielni nie może dokonywać jakichkolwiek zmian (np. wymiana grzejnika, usunięcie lub powiększenie nastawy). Koszty związane z doprowadzeniem instalacji i urządzeń do właściwego stanu technicznego ponosi Użytkownik.
6. Właścicielem urządzeń pomiarowych (np. wodomierz, liczniki ciepła, podzielniki kosztów, zawory termostatyczne) jest Spółdzielnia. Obowiązkiem Spółdzielni jest kontrola prawidłowości ich działania. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w działaniu tych urządzeń Użytkownik jest obowiązany natychmiast powiadomić Spółdzielnię. Koszt naprawy lub wymiany uszkodzonych przez Użytkownika urządzeń pokrywa Użytkownik.
7. Jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych nie są zachowane parametry określone w niniejszym regulaminie, indywidualnym odbiorcom w lokalach przysługują upusty za ciepło dostarczone na ogrzewanie lokalu za każdą rozpoczętą dobę niedogrzaną, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej zgodnie rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynkiPrzyznanie upustu następuje na podstawie komisyjnego pomiaru temperatury w lokalu potwierdzonego protokołem.

§ 10

Uwagi końcowe

1. W sprawach nieregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa wymienione w § 1.
2. Traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 13/16 z 21 września 2020 roku w sprawie zmian do *Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby CO lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyczółek Grochowski” w Warszawie.*
3. Regulamin obowiązuje od 1 stycznia 2025 roku.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej


Barbara Sosnowska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej


Bogdan Leśnik

ARKADIUSZ JAROSIŃSKI
Rada Prawny
nr WA - 8895