

REGULAMIN

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów ciepła, lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła oraz lokali bez indywidualnego opomiarowania w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez spółdzielnię.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
8. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
9. inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu.

Rozdział I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego oraz najemca.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 01 stycznia ,a kończy się 31 grudnia każdego 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, służą do podziału kosztów, są 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 metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
6. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
7. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF
8. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF
9. **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.
10. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
11. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
12. **Węzeł ciepłowniczy(komora techniczna)** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
13. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego (komory technicznej) w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, rozlicza się dostarczone do budynku ciepło.
14. **Lokale bez indywidualnego opomiarowania**- oznacza to, że podzielniki są zamontowane, jednak na wniosek większości użytkowników danego budynku są czasowo wyłączone z rozliczania indywidualnego za pomocą tych podzielników.

Rozdział II ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w

- danym budynku, następuje w terminie do 6 tygodni od dokonania odczytów oraz od otrzymania od spółdzielni kompletu dokumentów niezbędnych do dokonania rozliczenia.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
 6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
 7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - e) poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
 8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
 9. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni 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 przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
 11. 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.
 13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
 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, Spółdzielnia 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 wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:
 - a) koszt czynnika grzewczego
 - b) amortyzację kotłowni
 - c) koszty bieżącej obsługi serwisowej
 - d) koszty napraw i remontów kotłowni
 - e) koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
 - f) koszt wody na uzupełnienie zładu
2. Do kosztów wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
3. Koszty dostawy ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku

Rozdział IV 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:
 - a) umową rozliczeniową zawartą ze spółdzielnią,
 - b) niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych budynków wg podziału zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w formie uchwały. Na dzień uchwalenia niniejszego regulaminu podział kosztów przedstawia się następująco:

2.1. koszty stałe:

70% lub 90% odnoszone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali,

2.2. koszty zmienne:

30% lub 10% odnoszone 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

3. W kosztach stałych zawarte są koszty ogrzewania łazienek, pomieszczeń wspólnego użytkowania, klatek schodowych, ciepło uzyskiwane z pionów i gałęzek przyłączeniowych grzejników.

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 wyznaczany.

6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku, a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.

7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

8. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.

9. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:

- a) w węźle cieplnym (komorze technicznej) zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyta ilość energii na potrzeby ogrzewania.
- b) na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
- c) zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach

10. Koszty sporządzonych przez firmę rozliczeniową rozliczeń, ponoszą użytkownicy.

11. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.

Rozdział V ZAMIENNY SPOSÓB ROZLICZANIA OPŁAT ZA CIEPŁO

1. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni.

2. Za pisemną zgodą większości użytkowników lokali w danym budynku, wprowadza się rozliczanie opłat za ciepło na podstawie powierzchni lokali.

3. Rozliczanie opłat o których mowa w pkt.2 następuje w oparciu o poniesione przez budynek koszty dostarczonego i zużytego ciepła w danej kotłowni.

4. Koszty ciepła danego budynku dzielone są proporcjonalnie na ogólną powierzchnię grzewczą budynku, a otrzymana w ten sposób stawka jednostkowa ogrzania 1 m² powierzchni w powiązaniu z powierzchnią danego lokalu stanowi całkowity koszt ogrzania danego lokalu w okresie rozliczeniowym.

5. Do lokali rozliczanych na podstawie powierzchni nie stosuje się współczynników związanych z położeniem lokalu w budynku.

6. Zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania ustalane są i wnoszone wg zasad określonych odpowiednio w rozdziale IX.

7. Reklamacje oraz nadpłaty i niedopłaty rozliczane są wg zasad jak, które zostały odpowiednio określone w rozdziale XII.

8. Powrót do rozliczania ciepła za pomocą podzielników kosztów ciepła następuje za zgodą większości użytkowników lokali w danym budynku.

Rozdział VI SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1 odmówił lub nie udostępnił lokalu do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 1.2 odmówił lub nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 1.3 uniemożliwił:
 - a) dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
 - b) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - c) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań;ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,
 - b) 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 w nieruchomości na m².
 - 1.5 Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi dla tych grzejników wg średniego zużycia w lokalu
 - 1.6 Koszty ogrzewania łazienek – rozliczane w kosztach stałych,
 - 1.7 Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy- zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania
 - 1.8 Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą wg kosztów szacowanych (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika
 - 1.9 W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
 - 1.10 Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

Rozdział VII WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.

1.1. 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.

1.2. 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 = $E_{co} \times 277,77 \times UF \times 0,951$
gdzie:

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

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

1.3. W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokali 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.

2.1. W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla lokalu danego po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek

obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

Rozdział VIII KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów,
 - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
 - 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 zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, (np. brak wskazania), zaworu termostaticznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik.

Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku uregulowania bieżących należności za zużycie ciepła.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania (przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechaniczne 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 zaliczek dla każdego budynku i lokalu na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania ustalana jest w ten sposób, że podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość kosztów przypadających na dany budynek i lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła np. zmiany cen taryfowych. Wysokość zaliczek wylicza się w oparciu o powierzchnię lokalu i stawkę ogrzania 1m² powierzchni. Wysokość zaliczkowej stawki ogrzania 1 m² powierzchni każdego budynku i lokalu określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Spółdzielnię zaliczki, o której mowa w pkt.2, winien jednocześnie 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 DOSTAWY CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, spółdzielnia poprzez firmę rozliczeniową, dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

1.1 dla budynku:

- a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku,
- b) powierzchnię budynku,
- c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali,

- d) koszt pobranego ciepła,
- e) koszty stałe ciepła,
- f) koszty zmienne ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- g) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- h) porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku,
- i) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- j) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- k) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.

1.2 dla lokalu:

- a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- c) wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- d) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- e) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- f) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- g) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- h) porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej,
- i) porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m² w tym samym okresie poprzedniego roku.

1.3. Wykaz współczynników wyrównawczych dla poszczególnych lokali w danym budynku jest do wglądu w siedzibie spółdzielni.

2. Dla rozliczeń lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania, spółdzielnia dostarcza użytkownikowi raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

2.1. dla budynku:

- a) powierzchnia budynku,
- b) ilość pobranego ciepła,
- c) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu w rozliczanym okresie,
- d) koszt pobranego ciepła,
- e) koszt ogrzewania 1m² powierzchni lokali,
- f) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- g) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- h) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,

2.2 dla lokalu:

- a) powierzchnia lokalu,
- b) koszt ogrzania lokalu,
- c) zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- d) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- e) saldo rozliczeń, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- f) porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku.

Rozdział XI ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

1. Raz w miesiącu, w okresie sezonu grzewczego, spółdzielnia umożliwi uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

- 1.1 ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku;
- 1.2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
- 1.3.. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu.

2. Informacje o której mowa w pkt 1 będą udostępniane użytkownikowi na jego wniosek, w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po miesiącu objętym informacją.

Rozdział XII WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku.

2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia 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 w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zaliczona na poczet zaległości za lokal.

3.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

4. Użytkownik może wnieść reklamację do spółdzielni dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.
Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez 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.

ROZDZIAŁ XIII INNE USTALENIA

1. Przepisy niniejszego regulaminu dotyczące w szczególności:
 - okresu grzewczego oraz kosztów wytworzenia i dostarczenia ciepła do budynków i lokali,
 - ustalania i naliczania zaliczek na ogrzanie 1m² powierzchni,
 - rozliczenia końcowego związanego z nadpłatami i dopłatami oraz terminami na ich uregulowanie;
 - wnoszeniem skarg i wniosków dotyczących rozliczeń i innych związanych z rozliczeniami;mają odpowiednio zastosowanie do budynków i lokali rozliczanych w formie ryczałtu.
3. Decyzję o rozpoczęciu oraz zakończeniu ogrzewania lokali podejmuje Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę aktualne warunki pogodowe, przy czym jeśli temperatura na przełomie miesiąca września i października danego roku przez co najmniej 3 kolejne dni o godz. 19.00 spadnie poniżej +12°C a prognozy przewidują dalsze spadki temperatury, ogrzewanie zostaje uruchomione, natomiast jeśli temperatura w okresie miesiąca kwietnia /maja przekroczy +10°C o godz. 19.00 przez co najmniej kolejne 3 dni a prognozy przewidują wzrost temperatury, ogrzewanie zostaje wyłączone.

ROZDZIAŁ XIV KOŃCOWE USTALENIA

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Trzebnicy uchwałą nr 13/2022 z dnia 22-11-2022 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia tej uchwały i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy rozpoczynający się w dniu 01 stycznia 2022 roku i następujących.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Monika Siczek

Iwona Adamczyk