Regulamin
indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Grunwald” w Poznaniu

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne, z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 20.05.2016 r. o efektywności energetycznej, z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 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.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z późniejszymi zmianami.
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, z późniejszymi zmianami.
6. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze, z późniejszymi zmianami.
7. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami.
8. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach, z późniejszymi zmianami.
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu.
10. Uchwała Nr 15 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu z dnia 29.05.1999 r. zobowiązująca użytkowników lokali do indywidualnego opomiarowania i rozliczania energii cieplnej.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin niniejszy obowiązuje użytkowników lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu.
2. Regulamin dotyczy zasad wdrażania opomiarowania, sposobu oraz trybu ustalania i rozliczania kosztów w zakresie zużycia:
   a) energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania,
   b) energii cieplnej dla potrzeb przygotowania ciepłej wody

   - w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
3. Użyte w regulaminie pojęcia oznaczają:
   3.1 użytkownik lokalu – osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu w budynku zarządzanym przez Spółdzielnię (spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności, umowę najmu zawartą ze Spółdzielnią), osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
   3.2 c.o. – centralne ogrzewanie,
   3.3 c.w. – ciepła woda,
   3.4 lokale opomiarowane:
      a) w zakresie c.o. – lokale zaopatrzone w indywidualne ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania,
      b) w zakresie c.w. – lokale zaopatrzone w indywidualne wodomierze służące do pomiaru przepływu wody ciepłej,
   3.5 lokale nieopomiarowane:
      a) w zakresie c.o. – typ A – lokale, w których użytkownik uniemożliwił zainstalowanie ciepłomierza lub podzielników kosztów ogrzewania w budynku z wdrożonym systemem indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania oraz lokale, w których użytkownik uniemożliwił odczyt lub legalizację ciepłomierza lub podzielników kosztów ogrzewania lub dokonał ingerencji w te ciepłomierze lub podzielniki w celu zafałszowania pomiarów lub wskazań lub dokonał samowolnej ingerencji w instalację c.o. (np. zdemontowanie /zamontowanie grzejnika),

b) w zakresie c.w. – typ B – lokale niewyposażone w wodomierze c.w. lub wyposażone w wodomierze, których użytkownik nie udostępnił do legalizacji, odczytu lub dokonał samowolnej ingerencji w wodomierz,

3.6 okres rozliczeniowy:

a) w zakresie c.o. – powtarzający się okres 12 miesięcy, rozpoczynający się od następnego miesiąca po zakończeniu montażu ciepłomierza lub podzielników kosztów ogrzewania w budynku,

b) w zakresie c.w. – powtarzający się okres nie krótszy niż 3 miesiące i nie dłuższy niż 12 miesięcy, rozpoczynający się od zamontowania wodomierza i dokonania odczytu początkowego,

3.7 powierzchnia ogrzewana – powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o., zabudowana część pomieszczenia wspólnego użytkowania – indywidualnie zajmowana przez użytkownika, a także powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodząca w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np.: przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewana pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej: balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych piwnic należących do lokali mieszkalnych, strychów, pralni, suszarni domowych, wózkarni itp. Nie wlicza się również do powierzchni ogrzewanej piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.

3.8 firma rozliczeniowa - podmiot, któremu Spółdzielnia zleciła dokonywanie odczytów i rozliczeń,

3.9 sezon grzewczy - okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku wielolokalowego,

3.10 podzielnik kosztów ogrzewania (podzielnik kosztów ciepła) - elektroniczne urządzenie wskaźnikowe z plombą mechaniczną i elektroniczną, służące wraz z systemem rozliczeniowym do podziału pomiędzy poszczególnymi lokalami kosztów ciepła wynikających z faktur za dostawę ciepła do ogrzania budynku.

3.11 ciepłomierz (licznik ciepła) – przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości ciepła oddawanego przez ciecz będącą ciekłym nośnikiem ciepła,

3.12 wodomierz – przyrząd pomiarowy służący do pomiaru objętości przepływającej przewodem wodociągowym wody.

4. We wszystkich lokalach w Spółdzielni istnieje obowiązek zainstalowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy służących do określenia indywidualnych kosztów zużycia ciepła na potrzeby c.o. i c.w.

III. ZASADY WDROŻENIA INDYWIDUALNYCH SYSTEMÓW ROZLICZENIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

1. Przez wdrożenie systemu indywidualnego rozliczania kosztów c.o. rozumie się:
   a) montaż zaworów posiadających głowice termostatyczne,
   b) montaż indywidualnych ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania.
2. Koszty wdrożenia systemu indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz legalizacyjnej wymiany ciepłomierza lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania pokrywają użytkownicy lokali.
3. Nowo oddane budynki wyposażone są w zawory posiadające głowice termostatyczne i indywidualne ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze na etapie inwestycji.
4. Organizacją wdrożenia systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zajmują się wyspecjalizowane firmy, z którymi Administracje Osiedli zawierają odpowiednie umowy. Podzielniki kosztów ogrzewania, ciepłomierze,

wodomierze oraz stosowany system rozliczeń muszą być zgodne z Polską Normą.

5. Użytkownik zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
   a) montażu urządzeń regulacyjnych, ciepłomierza lub podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy oraz ich wymiany,
   b) dokonania odczytów ciepłomierza, podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy.
6. Użytkownicy lokali, którzy dotąd nie przystąpili do systemu indywidualnego rozliczania kosztów c.o. winni ustalić z Administracją Osiedla termin ich montażu oraz rozliczania.
7. Zasady wdrażania indywidualnego rozliczania wody zimnej i ciepłej określa odrębny regulamin.

IV. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY C.O. i C.W.

1. Na koszt energii cieplnej dla budynku na potrzeby c.o. i c.w. składają się opłaty stałe i zmienne, w danym okresie rozliczeniowym.
2. Opłata stała dla budynku składa się z opłaty za zamówioną moc cieplną oraz innych opłat wynikających z zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki taryf za dostawę energii cieplnej.
3. Opłata zmienna dla budynku składa się z:
   a) opłaty zmiennej za c.o., która jest iloczynem ilości jednostek dostarczonego ciepła na podstawie wskazań ciepłomierza w węźle lub węzłach cieplnych budynku lub grupy budynku oraz ceny dostarczonego ciepła na c.o. wg aktualnej taryfy dostawcy, pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono nośnik ciepła na potrzeby ogrzewania,
   b) opłaty zmiennej za c.w., która jest iloczynem ilości jednostek dostarczonego ciepła na podstawie wskazań ciepłomierza w węźle lub węzłach cieplnych budynku lub grupy budynku oraz ceny dostarczonego ciepła na c.w. wg aktualnej taryfy dostawcy,

pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono nośnik ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody.

4. W budynkach posiadających lokale mieszkalne i użytkowe opłata stała i zmienna będzie ustalana według powyższych zasad lecz oddzielnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
5. Całkowita ilość ciepła na potrzeby c.o. i c.w. wyznaczana jest na podstawie wskazań głównego ciepłomierza w węźle budynku lub grupy budynków lub sumy wskazań głównych ciepłomierzy we wszystkich węzłach cieplnych budynku:
   a) ilość ciepła na potrzeby c.o. określa się na podstawie wskazań ciepłomierza głównego lub podlicznika ciepła zamontowanego na wymienniku c.o.
   b) ilość ciepła na potrzeby c.w. określa się na podstawie wskazań ciepłomierza głównego lub jako różnicę całkowitego zużycia ciepła określonego na bazie ciepłomierza głównego i zużycia ciepła na potrzeby c.o., określonego na podstawie wskazań podlicznika ciepła na c.o.
   c) w przypadku braku podliczników, rozdział ilości ciepła na część przeznaczoną do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody ustala się w następujący sposób:
      - w przypadku węzłów zaopatrzonych w główne wodomierze zimnej wody na dojściu do wymiennika c.w., ilość ciepła na c.o. wynika z różnicy całkowitej ilości ciepła dostarczonego do węzła i ilości ciepła na c.w. określonej metodą analityczną ze wzoru:

$$Qcw = Cp \cdot m \cdot \Delta t \cdot \beta$$

gdzie:

Cp – ciepło właściwe wody = 4, 19 [kJ / kg · K],
m – masa zużytej wody zimnej [kg],

$$m=\xi \cdot V$$

ξ – gęstość wody = 1000 [kg/m^3],

V – objętość przepływu wody zimnej [m^3],
Δt – różnica temperatur [K],
β – empirycznie określony współczynnik strat cyrkulacji,

- w przypadku braku podliczników ciepła, wodomierzy na dopływie do wymiennika c.w. ilość ciepła na przygotowanie c.w. określa się według wzoru:

$$Qcw = 3,6 \cdot Ncw \cdot tcw \cdot Wx$$

gdzie:

3,6 – współczynnik przeliczeniowy jednostki ciepła,
Ncw – średnie zapotrzebowanie mocy cieplnej na c.w. [MW],
tcw – czas dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w. [h],
Wx – współczynnik korekty potrzeb cieplnych dla c.w. w/g danych PEC-u Wx=0,66.

6. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. ustalane są na podstawie faktur dostawcy ciepła w okresach miesięcznych.

V. ZASADY USTALANIA OPŁAT DLA UŻYTKOWNIKÓW ZA POBRANĄ ENERGIĘ CIEPLNĄ NA POTRZEBY C.O. I C.W.

Lokale wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania

1. Opłaty za energię cieplną dostarczoną do budynku lub zespołu budynków (zasilanych z węzła grupowego) na potrzeby c.o. dzielą się na stałe oraz na zmienne uzależnione od ilości ciepła dostarczonego do węzła lub grupy węzłów w budynku wynikające z rozliczenia Spółdzielni z dostawcą ciepła z tym, że:
   a) zaliczki na poczet centralnego ogrzewania wnoszone są przez użytkowników lokali w okresie 12 miesięcy. Zaliczki ustalane są przez firmy rozliczeniowe w oparciu o faktyczne koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzglę-

dnieniem współczynnika prognozowanych warunków pogodowych ustalanego przez Zarząd Spółdzielni. Zaliczki obejmują opłaty stałe i zmienne ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.

b) zaliczki dla lokali w budynkach w których wdrożono indywidualny system rozliczeń (pierwszy okres rozliczeniowy) ustala się na poziomie dotychczasowych opłat.
c) na pisemny wniosek użytkownika lokalu posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu zaliczkę na energię cieplną dla mieszkania (lokalu) nabytego na rynku wtórnym lub w drodze dziedziczenia ustala się w wysokości opłaty wyliczonej na podstawie średniej stawki na danym węźle, po ostatnim rozliczeniu centralnego ogrzewania.
d) dla lokali nieopomiarowanych (typ A) ustala się odszkodowanie w wysokości najwyższego kosztu ogrzewania 1 m^2 z lokalu mieszkalnego z wdrożonym systemem indywidualnego rozliczania kosztów w danym budynku lub grupie budynków zasilanych z jednego węzła.
e) obniżenie zaliczki może nastąpić na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu. W przypadku braku odczytu podzielników kosztów ogrzewania obniżenie naliczonej zaliczki – opłaty za energię cieplną na następny okres rozliczeniowy nastąpi do wysokości średniej stawki na danym węźle według poprzedniego rozliczenia centralnego ogrzewania pod warunkiem udostępnienia mieszkania (lokalu) do odczytu po upływie bieżącego okresu rozliczeniowego. Brak możliwości dokonania odczytu powoduje cofnięcie decyzji o obniżeniu zaliczki i rozliczenie tego okresu według wysokości obowiązującej przed obniżką.
f) dla nieopomiarowanych lokali użytkowych opłaty ustalane będą przez Administrację danego Osiedla według następującej formuły:

$$(Qco)r = (a_r \cdot Kco \cdot P)/12Pm$$

gdzie:

(Qco)r – miesięczna opłata ryczałtowa za ciepło dostarczone na ogrzewanie, obliczana dla danego użytkownika,

a_r – współczynnik uwzględniający warunki pogodowe, ustalany przez Zarząd Spółdzielni,

P – powierzchnia lokalu dla którego ustalana jest miesięczna opłata za c.o. [m^2],

Kco – łączne koszty zakupu ciepła (stałe i zmienne) na potrzeby ogrzewania wszystkich lokali użytkowych nieopomiarowanych Osiedla w poprzednim okresie rozliczeniowym poniesione przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy [zł],

Pm – suma powierzchni wszystkich lokali użytkowych w danym Osiedlu [m^2].

Lokale wyposażone w instalacje c.w.

2. Do czasu pełnego opomiarowania lokali stosuje się następujące zasady ustalania opłat za energię cieplną na przygotowanie c.w.:
   a) ustalanie opłat na podstawie kosztu dostawy energii cieplnej na potrzeby c.w. dokonuje się w ramach poszczególnych Osiedli Spółdzielni Mieszkaniowej „Grunwald” w Poznaniu wyposażonych w instalacje c.w.,
   b) dla lokali nieopomiarowanych (typ B) ustala się, ryczałtowe zużycie wody ciepłej w ilości 4,0 m^3/osobę (jednak nie mniej niż za 1 osobę),
   c) stawkę za podgrzanie 1 m^3 wody ustala Rada Nadzorcza w oparciu o koszty dostawy ciepła z uwzględnieniem wyniku kosztów i dochodów poprzedniego okresu,
   d) opłatę ryczałtową za podgrzanie wody (c.w.) oblicza się jako iloczyn stawki za podgrzanie 1 m^3 (lit. c), ryczałtu zużycia wody (lit. b) oraz liczby osób w lokalu.

VI. ZASADY KOŃCOWEGO ROZLICZANIA OPŁAT ZA ENERGIĘ CIEPLNĄ ZA C.O. I C.W.

Lokale wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania

1. Koszt energii cieplnej na potrzeby c.o. ustala się na podstawie faktur dostawcy ciepła w danym okresie rozliczeniowym.
2. Całkowita ilość ciepła dla budynku (zespołu budynków zasilanych z węzła grupowego) ustala się na podstawie odczytu z ciepłomierza głównego lub w przypadku występowania w budynku kilku węzłów cieplnych jest to suma wskazań ciepłomierzy głównych.
3. Indywidualny koszt zużycia ciepła dla poszczególnych lokali ustala się w oparciu o opłatę stałą uiszczaną dostawcy ciepła oraz opłatę zmienną wynikającą ze zużycia ciepła w danym budynku.
4. W systemie rozliczeń ciepła stosowane są współczynniki korekcyjne (wyrównawcze), które ustala się w oparciu o:
   a) aktualnie obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody,
   b) wydajności grzejników zainstalowanych w poszczególnych lokalach,
   c) tabele opracowane przez C.O.B.R.T.I. „Instal” w Warszawie określające współczynnik korekcyjny dla mieszkań niekorzystnie położonych w nieruchomości.
5. Indywidualne rozliczenie energii cieplnej na potrzeby c.o. lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania obejmuje:
   a) opłatę stałą ustaloną w oparciu o uiszczaną przez Spółdzielnię opłatę stałą na rzecz dostawcy ciepła. Opłatą obciąża się użytkowników lokali w danym budynku proporcjonalnie, odpowiednio do powierzchni zajmowanego lokalu,
   b) opłatę wspólną, wynikającą z kosztów zużycia energii cieplnej przez elementy nieopomiarowane w pomieszczeniach wspólnych, którą ustala się według procentowego udziału w pomieszczeniach wspólnych i łącznej mocy zainstalowanej na tych elementach w danym budynku. Opłatą obciąża się

użytkowników lokali w danym budynku proporcjonalnie, odpowiednio do powierzchni zajmowanego lokalu,

c) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym; wylicza się go jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w odrębnych przepisach,

d) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym - wartość zużycia ciepła w danym lokalu wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła,

e) pozostałe koszty zmienne umniejszone o minimalne koszty zmienne zakupu ciepła, które ustala się jako iloczyn zsumowanej i skorygowanej liczby jednostek w lokalu i kosztu jednej skorygowanej jednostki dla danego budynku lub zespołu budynków zasilanych z węzła grupowego. Koszt jednej skorygowanej jednostki dla danego budynku lub zespołu budynków ustala się dzieląc poniesione koszty zmienne (po odjęciu kosztów wspólnych oraz minimalnych kosztów zmiennych zakupu ciepła) przez sumę wszystkich skorygowanych jednostek w lokalach danego budynku lub zespołu budynków.

6. Indywidualne rozliczenie energii cieplnej na potrzeby c.o. lokali wyposażonych w ciepłomierze obejmuje:

a) opłatę stałą ustaloną w oparciu o uiszczoną przez Spółdzielnię opłatę stałą na rzecz dostawcy ciepła. Opłatą obciąża się użytkowników lokali w danym budynku proporcjonalnie, odpowiednio do powierzchni zajmowanego lokalu,

b) opłatę wspólną, wynikającą z kosztów zużycia energii cieplnej przez elementy nieopomiarowane w pomieszczeniach wspólnych, którą ustala się według procentowego udziału

w pomieszczeniach wspólnych i łącznej mocy zainstalowanej na tych elementach w danym budynku. Opłatą obciąża się użytkowników lokali w danym budynku proporcjonalnie, odpowiednio do powierzchni zajmowanego lokalu,

c) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym; wylicza się go jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w odrębnych przepisach,
d) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym - wartość zużycia ciepła w danym lokalu wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła,
e) pozostałe koszty zmienne umniejszone o minimalne koszty zmienne zakupu ciepła; koszty te stanowią iloczyn odczytu wskazań ciepłomierza w lokalu i wartości jednostki odczytu; wartość jednostki odczytu jest ilorazem wszystkich odczytanych wskazań ciepłomierzy w budynku i pozostałych kosztów zmiennych.

7. Ewentualne nadpłaty uzyskane w pierwszym okresie rozliczeniowym stanowiące różnice pomiędzy opłatami wnoszonymi przez użytkownika, a należnymi z tytułu rzeczywistych kosztów zużytego ciepła przeznaczone zostaną w pierwszej kolejności na sfinansowanie kosztu przystosowania instalacji do wdrożenia systemu indywidualnego rozliczania kosztów c.o. w danym lokalu.
8. Jeżeli nadpłata będzie wyższa od kosztu wdrożenia systemu w danym lokalu to powstała różnica zostanie przekazana na pokrycie zobowiązań z tytułu opłat za używanie lokalu.
9. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że nadpłata nie pokrywa kosztów wdrożenia systemu indywidualnych rozliczeń c.o.

to powstałą różnicę użytkownik winien wpłacić w terminie 30 dni po doręczeniu rozliczenia.

10. Po każdym okresie rozliczeniowym dokonuje się urealnienia kwot comiesięcznych zaliczek na następny okres rozliczeniowy, według rozdz. V pkt 1 lit. a).
11. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub wzrostu taryf za ciepło w trakcie trwania okresu rozliczeniowego Spółdzielnia może zmienić wysokość zaliczek na poczet opłat za c.o. i odszkodowań, o których mowa w rozdziale V pkt 1 lit. d).
12. W indywidualnym rozliczeniu kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. zostaną uwzględnione koszty obsługi firmy rozliczeniowej (odczyt, legalizacja – wymiana ciepłomierzy, wymiana podzielników kosztów ogrzewania, rozliczenie, wystawianie rachunków).
13. Rozliczanie opłat za c.o. dla nieopomiarowanych lokali użytkowych, dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego a analiza i kalkulacja kosztów c.o. stanowi podstawę do ustalenia opłaty za c.o. na rok następny. Analizę i kalkulacje kosztów c.o. sporządza Administracja Osiedla, a wysokość opłaty zatwierdza Rada Osiedla.

<u>Lokale wyposażone w instalacje c.w.</u>

14. Rozliczanie opłat ryczałtowych za c.w. dla lokali odbywa się w powtarzającym się okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy, zgodnie z rozdz. V pkt 2.
15. Rozliczanie opłat dla lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody odbywa się nie rzadziej niż raz w roku uwzględniając zasady zawarte w rozdziale V pkt 2 lit. a) i c).
16. Analizę i kalkulację kosztów c.w. dla lokali użytkowych sporządza Administracja Osiedla, a wysokość opłaty zatwierdza Rada Osiedla.

VII. BONIFIKATY ZA C.O. I C.W.

1. Użytkownikom lokali przysługuje bonifikata w opłatach za c.o. i c.w. jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub parametrów ciepła przez dostawcę:
   a) temperatura w lokalach jest niższa od temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach i w Polskich Normach, przy maksymalnie otwartych zaworach,
   b) temperatura podgrzanej wody w punkcie czerpalnym jest niższa od 45°C.
2. Przysługują następujące bonifikaty:
   a) w przypadku określonym w pkt 1 lit. a) za każdą rozpoczętą dobę niedogrzania, w wysokości stanowiącej równowartość:
      – jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczy 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
      – jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
   b) w przypadku określonym w pkt 1 lit. b) za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody, w wysokości stanowiącej równowartość:
      – jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeżeli temperatura wody w lokalu nie była niższa od 40°C,
      – jednej piętnastą opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody, jeżeli temperatura wody była niższa od 40°C.

VIII. POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Odczyty wskazań ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy odbywać się będą według harmonogramu ustalonego przez Administracje Osiedli w porozumieniu z firmami rozliczeniowymi.

2. Odczyty wskazań ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy odbywają się w sposób zdalny. W przypadku braku możliwości zdalnego odczytu, odczyt dokonywany jest bezpośrednio z urządzenia w lokalu w terminie uzgodnionym z użytkownikiem lokalu.
3. Użytkownik lokalu ponosi opłaty za dodatkowe usługi firmy rozliczeniowej, w szczególności za dodatkowy międzyodczyt podzielników, za dodatkowy odczyt związany z zawinionym uszkodzeniem ciepłomierza lub podzielników kosztów ogrzewania, wymianę ciepłomierza lub podzielników kosztów ogrzewania w wyniku zawinionego uszkodzenia, demontażu i ponownego montażu podzielników przy wymianie grzejników.
4. Ostateczne koszty c.o. użytkownik lokalu otrzyma nie później niż w ciągu 90 dni od dokonania odczytu przez firmę rozliczeniową. W przypadku wykazania nadpłaty w wyniku rozliczenia, kwota ta zostanie przeznaczona na pokrycie zaległości w opłatach za lokal lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni oraz na bieżące opłaty za lokal. Niedopłata wynikająca z rozliczenia powinna być uregulowana w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach na podstawie pisemnego wniosku złożonego przez użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę niedopłaty na raty.
5. Rozliczenie wynikające z funkcjonowania systemu indywidualnego rozliczania kosztów c.o. będzie wystawione na użytkownika lokalu aktualnie znanego Spółdzielni w dniu rozliczenia. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wszelkie zobowiązania wobec Spółdzielni wynikające z rozliczania kosztów c.o. przejmuje nowy użytkownik. W umowie przenoszącej prawo do lokalu użytkownicy (poprzedni i nowy) mogą ustalić inny podział kosztów c.o. obowiązujący tylko między nimi. Na wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość dokonania przez firmę rozliczeniową międzyodczytu podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierza służącego wyłącznie ułatwieniu użytkownikom rozliczenia się między sobą.

6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Administrację Osiedla o zauważonym wadliwym działaniu ciepłomierza, podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza, ich uszkodzeniu lub zerwaniu z nich plomb. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza, podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza z winy użytkownika koszty przywrócenia sprawności układu pomiarowego obciążają użytkownika lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do ciepłomierza, wodomierzy, grzejników, armatury regulującej (zawory i głowice termostatyczne), podzielników kosztów ogrzewania. Spółdzielnia i firma rozliczająca ma prawo do kontroli poprawności zamocowania i funkcjonowania ciepłomierza, wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania.
8. Ochrona armatury regulacyjnej, wodomierzy, ciepłomierza i podzielników kosztów ogrzewania przed zniszczeniem należy do obowiązków użytkownika lokalu.
9. W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu odczytu ciepłomierza, podzielnika/podzielników kosztów ogrzewania lub w przypadku zdemontowania podzielnika/podzielników kosztów ogrzewania lub grzejnika/grzejników, w czasie trwania okresu rozliczeniowego bez zgody Spółdzielni, lokal uważa się za nieopomiarowany (lokal typ A), a do naliczania opłaty za dany okres rozliczeniowy stosuje się wyliczenie według wzoru zawartego w rozdziale V pkt 1 lit. d). Opłata na następny okres rozliczeniowy będzie ustalana według wzoru zawartego w rozdziale V pkt 1 lit. d).
10. Szacowanie zużycia energii cieplnej w pomieszczeniach mieszkalnych nie posiadających grzejników albo posiadających grzejniki nieopomiarowane oraz w lokalach wyposażonych w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania, które uległy samoczynnemu uszkodzeniu niezawinionemu przez użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego dokonuje firma rozliczeniowa w oparciu o charakterystykę techniczną grzejnika lub wielkość szacowanego zużycia dla danego pomieszczenia czy też średniego zużycia ciepła w danej nieruchomości.

11. Reklamacje dotyczące odczytu wodomierzy, ciepłomierza, podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczeń c.o. oraz c.w. należy kierować do Administracji Osiedla lub do firmy rozliczeniowej za pośrednictwem Administracji Osiedla.
12. Reklamacje dotyczące rozliczenia c.o. i c.w należy składać pisemnie w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
13. Użytkownik lokalu składający reklamację w zakresie prawidłowości działania ciepłomierza, podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza ponosi koszty kontroli tego urządzenia. Wysokość opłaty wskazuje firma dokonująca tej kontroli. Użytkownik wpłaca opłatę na konto Spółdzielni przed zleceniem kontroli. W przypadku, gdy wynik kontroli będzie pozytywny (ciepłomierz, podzielnik kosztów ogrzewania lub wodomierz niesprawne), koszt jej przeprowadzenia Spółdzielnia zwraca użytkownikowi w terminie 14 dni.
14. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności w wyznaczonym terminie oraz uiszczenia opłat w ustalonej wysokości do czasu rozstrzygnięcia reklamacji.
15. Spółdzielnia raz w roku dostarcza nieodpłatnie użytkownikom lokali informację dotyczącą rozliczeń kosztów zakupu ciepła.
16. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 15.12.2022 r. zatwierdzony uchwałą nr 194/62 Rady Nadzorczej i ma zastosowanie do okresów rozliczeniowych rozpoczynających się od 1 stycznia 2023 r.
2. Do czasu zakończenia rozliczeń c.o. i c.w. dla budynków, których okres rozliczeniowy rozpoczął się przed 1 stycznia 2023 r. stosuje się postanowienia dotychczasowego Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Grunwald” w Poznaniu zatwierdzone-

go uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/112 z dnia 17.10.2002 r.(z późn. zmianami).

Zmiany w regulaminie zostały zatwierdzone uchwałą nr 69/27 Rady Nadzorczej z dnia 23.05.2024 r.

Niniejszy regulamin stanowi tekst jednolity wg stanu prawnego na dzień 23.05.2024 r.