

REGULAMIN
rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody
użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom”

Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów ciepła z tytułu opomiarowania i ogrzewania budynków.

Regulamin został opracowany na podstawie przepisów art. 45a ustawy Prawo energetyczne [Dz.U. z 1997r. Nr 54, poz. 348, z późn. zm.]. Nowelizacje ustawy Prawo energetyczne, które w szczególności dotyczą zagadnienia indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania zawarte są w Dz. U. z 2016r poz. 831.

Ponadto, niniejszy Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Polskich Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne [tekst jednolity Dz.U. z 2017r., poz. 220],
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 maja 2016r o efektywności energetycznej [Dz.U. z 2016, poz. 831].
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze [Dz. U. z 2017roku, poz. 1560]
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane [tekst jednolity Dz.U. 2017 poz.1332],
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych [Dz.U. z 1999 Nr.74,poz.836; zm. Dz.U. z 2009r. Nr 205, poz.1584],
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1422],
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego [tekst jednolity Dz.U. z 2016r. Nr.71, poz. 1610]
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach [Dz. U. z 2016r., poz. 884],
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny [tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 459],
11. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks Postępowania Cywilnego [tekst jednolity Dz.U. 2016, poz. 1822],
12. PN EN 834:2013 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.

Rozdział I DEFINICJE, NAZEWNICTWO

1. **Użytkownik lokalu** – osoba lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub będący najemcami, jak też osoba lub osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** –12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 1-go maja, a kończy się 30-go kwietnia każdego roku.
3. **Rozliczenie indywidualne** – wynik podziału 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 lub PN-EN 835, służy do podziału kosztów centralnego ogrzewania
5. **Ciepłomierz mieszkaniowy** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, przeznaczone do pomiaru ilości ciepła zużytego w lokalu, podlegające obowiązkowi legalizacji .
6. **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.
7. **Koszty zakupu ciepła** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i

bonifikat. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.

8. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz główny zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.

Rozdział II **ZASADY OGÓLNE**

1. Montaż ciepłomierzy mieszkaniowych oraz podzielników kosztów ogrzewania, ich kontrola, odczyt i dokonywanie 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 1-go maja, a kończą się 30-go kwietnia każdego roku, w którym następuje rozliczenie.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego czyli do 30 lipca każdego roku w którym następuje rozliczenie.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie na piśmie. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Ciepłomierze mieszkaniowe montowane są w szachtach.
7. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
8. Użytkownik (najemca) lokalu zobowiązany jest do:
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu instalacji centralnego ogrzewania lub o uszkodzeniu urządzenia,
 - zachowania w stanie nienaruszonym plomb założonych przez producenta urządzeń jak i Zarządcę,
 - poinformowanie Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
9. W przypadku powstania nieprawidłowości w pracy instalacji centralnego ogrzewania, zawinionych przez użytkownika lokalu, kosztami napraw lub wymiany instalacji zostanie obciążony użytkownik lokalu
10. 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 ciepła.
11. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże 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 i sprawdzenie stanu technicznego i sposobu zainstalowania ciepłomierza mieszkaniowego/podzielnika kosztów. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie , zgodnej z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
13. 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. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
14. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych lub podzielników kosztów ogrzewania o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepła. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy w zespołach 2-osobowych.

Rozdział III. **KOSZTY CIEPŁA**

1. Do kosztów zakupu ciepła zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.

2. Koszty zakupu ciepła obejmują sumę:
 - 2.1. kosztów niezależnych od zużycia ciepła (koszt stały):
 - za zamówioną moc cieplną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę abonamentową
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - 2.2. kosztów wynikających ze zużycia ciepła (koszt zmienny):
 - za zużyte ciepło według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobrane w okresie rozliczeniowym w zł/GJ,
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór ciepła według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
3. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:
 - 3.1. koszty niezależne od zużycia ciepła (koszt stały):
 - amortyzację kotłowni
 - koszty bieżącej obsługi serwisowej
 - koszty napraw i remontów kotłowni
 - 3.2. koszty wynikające ze zużycia ciepła (koszt zmienny):
 - koszt czynnika grzewczego
 - koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
 - koszt wody na uzupełnienie zładu.
4. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
5. W budynkach z ciepłą wodą użytkową następuje podział zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Stosownie do podziału ciepła następuje podział kosztów zakupu ciepła na potrzeby CO i CWU.

Rozdział IV ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenia kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Agrodom”
 - niniejszym Regulaminem
 - systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN-EN 834 i 835 (dotyczy podzielników kosztów ogrzewania)
2. Rozliczenie sumy kosztów stałych i zmiennych następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - 2.1. koszt stały od dostawcy ciepła (koszt stały) - dzielony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
 - 2.2. koszt zmienny od dostawcy ciepła (koszt zmienny) dzielony na:
 - w przypadku rozliczenia lokali wyposażonych w ciepłomierze:
 - koszt zużycia 60% kosztu zmiennego, dzielony na lokale proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych z zastosowaniem współczynników wyrównawczych uwzględniających usytuowanie lokali w bryle budynku,
 - koszt wspólny 40% kosztu zmiennego, dzielony wg m² powierzchni użytkowej lokali
 - w przypadku rozliczenia lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania:
 - koszty zużycia 40% kosztów zmiennych, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku,
 - koszty wspólne 60% kosztów zmiennych, dzielone wg m² powierzchni użytkowej lokali

Zarejestrowana przez podzielniki ilość jednostek dla lokalu przeliczana jest współczynnikiem wyrównawczym zużycia ciepła na ogrzewanie (LAF), wynikającym z położenia lokalu w bryle

budynku. Współczynniki wyrównawcze tzw. LAF zostały obliczone na podstawie projektowego zapotrzebowania na ciepło dla poszczególnych lokali mieszkalnych i odzwierciedlają rzeczywistą charakterystykę cieplną przedmiotowej nieruchomości. Współczynniki wyrównawcze podaje się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.

Rozliczanie kosztów ciepła do ogrzewania pomieszczeń mieszkalnych następuje w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania wg poniższych zasad:

- a) różnica rzeczywistych odczytów podzielników mnożona jest przez współczynnik oceny (UF), który określa rodzaj i wielkość grzejnika, ustalając ilość jednostek dostarczonego ciepła przez grzejniki.
- b) wyliczona ilość jednostek dla lokalu mnożona jest przez współczynnik wyrównawczy (LAF), wynikający z położenia lokalu w bryle budynku. Współczynniki wyrównawcze zostały obliczone na podstawie projektowego zapotrzebowania na ciepło dla poszczególnych lokali mieszkalnych i odzwierciedlają rzeczywistą charakterystykę cieplną przedmiotowej nieruchomości. Współczynniki wyrównawcze podaje się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
- c) Jeżeli ilość jednostek obliczeniowych dla lokalu, po przeliczeniu na jednostkę powierzchni tych lokali jest niższa niż 50 % średniej wielkości ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni dla wszystkich lokali rozliczanego budynku, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla lokalu wg zasady :
 - dla lokali w których ilość jednostek obliczeniowych, po przeliczeniu na jednostkę powierzchni tych lokali, jest niższa niż 50 % - przyjmuje się 50% średniej wielkości ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni dla wszystkich lokali rozliczanego budynku.

Wprowadzenie dolnego progu ilość jednostek obliczeniowych dla lokalu, po przeliczeniu na jednostkę powierzchni tych lokali, ma stymulować do zachowania prawidłowych warunków eksploatacji lokalu mieszkalnego, określonych w odrębnych przepisach tj. temperatury wewnętrznej nie niższej niż 16°C, w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej, a jednocześnie uwzględnia ilości ciepła, dostarczonego do lokalu w wyniku jego wymiany z sąsiednimi lokalami w budynku wielolokalowym.

3. Koszty wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach, piony grzejne w lokalach itp.).
4. 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.
5. Rozliczenia kosztów z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na centralne ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania, w tych budynkach.
 - w lokalach zainstalowane są ciepłomierze mieszkaniowe, lub
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania.
6. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą:
 - w przypadku rozliczenia lokali wyposażonych w ciepłomierze: użytkownicy proporcjonalnie do ilości ciepłomierzy należących do danego lokalu – opłata wyszczególniona w rozliczeniu jako osobna pozycja,
 - w przypadku rozliczenia lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania - użytkownicy proporcjonalnie do ilości podzielników zamontowanych na grzejnikach w danym lokalu – opłata wyszczególniona w rozliczeniu jako osobna pozycja.
7. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
8. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne, art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych, tj. w sposób określony w roz. V pkt.1.1, niniejszego regulaminu – w sytuacji gdy użytkownik lokalu odmówił montażu, kontroli lub odczytu urządzeń, nie udostępnił pomieszczeń do zamontowania lub wymiany ciepłomierzy mieszkaniowych lub podzielników kosztów ogrzewania.

Rozdział V SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W CIEPŁOMIERZE

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1. **Odmówił/ uniemożliwił zamontowania/wymiany ciepłomierza mieszkaniowego** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w innych lokalach odniesionego do 1 m² powierzchni lokali

1.2. **W przypadku kiedy użytkownik lokalu:**

- **uszkodził ciepłomierz mieszkaniowy lub jego plombę,**

- **dokonał ingerencji w ciepłomierz mieszkaniowy w celu zafalszowania jego wskazań,**

ustala się iż od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

a) koszty stałe (koszt stały oraz koszty wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem

b) koszty zużycia ustala się zgodnie z następującym wzorem:

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

gdzie:

K_Z - koszt zużycia ciepła w 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;

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

gdzie:

Q_{co} - moc zainstalowana grzejników [MW] (*);

3,6 - współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;

24 - czas poboru ciepła w ciągu doby;

S_d - liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

(*) *W przypadku braku informacji o mocy zainstalowanych grzejników, do wzoru zostaną uwzględnione moce z projektu instalacji centralnego ogrzewania.*

$$S_d = \sum L(m) \times (t_i - t_{e, \dot{s}r}(m))$$

gdzie:

$L(m)$ - liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];

t_i - średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];

$t_{e, \dot{s}r}(m)$ - średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu

Δt_{obl} - różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;

η - liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywane w budynku zgodnie z wzorem:

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

gdzie:

$\eta_{H,tot}$ - średnia sezonowa sprawność całkowita systemu ogrzewania;

$\eta_{H,g}$ - średnia sezonowa sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródła ciepła;

$\eta_{H,e}$ - średnia sezonowa sprawność regulacji i wykorzystania ciepła w przestrzeni ogrzewanej;

$\eta_{H,d}$ - średnia sezonowa sprawność przesyłu ciepła ze źródła ciepła do przestrzeni ogrzewanej;

$\eta_{H,s}$ średnia sezonowa sprawność akumulacji ciepła w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania.

- 1.3. W lokalach gdzie nastąpiła awaria ciepłomierza mieszkaniowego lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie ciepłomierza mieszkaniowego nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości,
- 1.4. Lokale z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z ciepłomierza mieszkaniowego.

Rozdział VI SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1 Odmówił montażu/nie udostępnił pomieszczeń do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w innych lokalach odniesionego do 1 m² powierzchni lokali

1.2 Odmówił montażu/nie umożliwił zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w nieruchomości na m²

1.3 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,

ustala się iż od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

- koszty stałe (koszt stały oraz koszty wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem
- koszty zużycia ustala się zgodnie z następującym wzorem:

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

gdzie:

K_Z koszt zużycia ciepła w 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;

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

gdzie:

Q_{co} moc zainstalowana grzejników w lokalu [MW];

3,6 współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;

24 czas poboru ciepła w ciągu doby;

S_d liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$S_d = \sum L(m) \times (t_i - t_{e,śr}(m))$$

gdzie:

$L(m)$ liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];

t_i średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];

$t_{e,śr}(m)$ średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu

Δt_{obl} różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;

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

gdzie:

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

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.

1.5 Grzejniki 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

1.6 Koszt zmiennej energii cieplnej ogrzewania łazienek – rozliczane w oparciu o wskazanie zamontowanego podzielnika kosztów ogrzewania, a grzejniki nieopomiarowane lub nieodczytane rozliczane są na podstawie normatywnego zapotrzebowania na energię cieplną na ich ogrzanie z zastosowaniem poniższego wzoru

$$E_{c.o.} = 3,6 \times Q_{c.o.} \times n \times 24 \times (t_w - t_{zsr}) : (t_w - t_{zmin})$$

gdzie:

$E_{c.o.}$ - zużycie energii cieplnej w łazience w okresie rozliczeniowym,

$Q_{c.o.}$ - moc cieplna grzejnika niezbędna do utrzymania normatywnej temperatury w łazience przy minimalnej temperaturze zewnętrznej, w rozpatrywanym przypadku $Q_{c.o.} = 0,0045 \text{ MW}$,

n - ilość dni poboru ciepła w okresie rozliczeniowym,

t_w - temperatura wewnętrzna w łazienkach, w rozpatrywanym przypadku $t_w = 24^\circ \text{C}$,

t_{zsr} - średnia temperatura zewnętrzna w okresie rozliczeniowym,

t_{zmin} - minimalna temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej, $t_{zmax} = -16^\circ \text{C}$

1.7 Grzejniki, które zostały zdemonstrowane za zgodą Zleceniodawcy- zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.

1.8 Grzejniki zdemonstrowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą według szacowania zużycia ciepła- przyjmuje się zużycie szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika

1.9 W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.

2.0 Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

Rozdział VII KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

- Spółdzielnia Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
- Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania;
 - wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
- Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię Mieszkaniową o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, ciepłomierza mieszkaniowego, lub podzielnika kosztów ogrzewania, plomby i zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą szkodę.

4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 3, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa usuwa nieodpłatnie.
5. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia Mieszkaniowa powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
6. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni Mieszkaniowej, 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 grzejników bez zgody Zarządcy;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) zerwanie mechanicznej plombi montażowej ciepłomierza mieszkaniowego
 - h) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej;
 - i) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - j) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
7. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.
8. Koszt montażu, wymiany lub naprawy uszkodzonych ciepłomierzy mieszkaniowych oraz ich wymiana po utracie ważności cechy legalizacyjnej odbywają się na koszt użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Zarządcy lub Zarządu Wspólnoty wymienić lub zainstalować ciepłomierza.

Rozdział VIII ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania ustalane są wg poniższych zasad:

Podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz analiza czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.

Wysokość indywidualnej zaliczki nie powinna być niższa niż średniomiesięczny koszt za poprzedni okres rozliczeniowy przemnożony przez współczynnik wzrostu cen ciepła.
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarząd zaliczki, jednocześnie winien złożyć zobowiązanie iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

Rozdział IX ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Ilość ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej wyznaczana jest jako różnica między całkowitą ilością dostawy ciepła dla budynku, a ilością ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania. Całkowity koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej jest określany na podstawie faktur zakupu ciepła dla budynku. Jest równy różnicy pomiędzy całkowitym kosztem zakupu ciepła dla budynku i kosztem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.
3. Całkowity koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej dzieli się na:
 - koszt stały w proporcji 50 % kosztu całkowitego dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody

- koszt zmienny w proporcji 50 % kosztu całkowitego dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody. Koszt stały zawiera składniki stałe z faktur zakupu ciepła i koszt strat ciepła w instalacji CWU, co zapewnia natychmiastową dostawę ciepłej wody do wszystkich lokali w budynku.

4. Koszt stały CWU jest dzielony na lokale w proporcji do powierzchni użytkowych lokali w budynku.
5. Koszt zmienny CWU jest dzielony w proporcji do zarejestrowanego lub oszacowanego zużycia ciepłej wody w lokalach.
6. W przypadku awarii wodomierza wody ciepłej w lokalu, lub innego braku zużycia ciepłej wody, nie wynikającego z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, do rozliczenia kosztu zmiennego przyjęte zostanie zużycie ciepłej wody w lokalu w okresie ubiegłym. W przypadku braku takich danych, średnie zużycie ciepłej wody w budynku przypadające na 1 osobę, przy uwzględnieniu liczby osób w lokalu bez zarejestrowanego zużycia ciepłej wody.
7. W przypadku braku zarejestrowanego zużycia ciepłej wody w lokalu z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu (odmowa montażu, odczytu, naruszenie plomb, manipulacja wskazań wodomierza), do rozliczenia zostanie przyjęta oszacowana wielkość zużycia ciepłej wody w lokalu w wysokości 3 m³ ciepłej wody miesięcznie na osobę stale zamieszkałą w lokalu w okresie rozliczeniowym.
8. Okres rozliczeniowy dla kosztów CWU jest taki sam jak dla kosztów CO.
9. Sposób wyznaczania i opłacania zaliczek na potrzeby CWU jest taki sam jak dla kosztów CO.
10. Koszt wody wodociągowej zużytej jako ciepła woda użytkowa i koszt odprowadzenia ścieków, zostanie rozliczony wraz z wodą zimną.

Rozdział X WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów ciepła dokonywane jest raz w roku.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia Mieszkaniowa przekaze 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
 - 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 Mieszkaniowej dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia Mieszkaniowa udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 6 tygodni.
5. Reklamacji nie podlega nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych, wodomierzy lub odczytów podzielników kosztów ogrzewania, w ustalonych terminach. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą
Spółdzielni Mieszkaniowej "AGRODOM" w Szczecinie Uchwałą nr 3/03/2019 z dnia 25.03.2019 r.
Wchodzi w życie po 14 dniach od jego uchwaleniu i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy
2019/2020 i przyszłych.