

Regulamin

indywidualnego rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ustalania wysokości opłat zaliczkowych w budynkach mieszkalnych położonych w Wadowicach.

Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na poszczególne lokale przeznaczonej na cele grzewcze w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię.

§1

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne,
2. 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 2021r.,
3. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze ,
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ,
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane,
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych i użytkowania budynków mieszkalnych ,
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ,
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego ,
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali ,
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Wadowicach oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
11. Norma PN-EN 834 – sierpień 2013 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
12. Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu.

§2

Postanowienia ogólne

Przez użyte w regulaminie określenia i definicje należy rozumieć:

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wadowicach.
2. **Odbiorca ciepła** - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wadowicach, która kupuje energię ciepłą na podstawie umowy z „Dostawcą ciepła” .
3. **Dostawca ciepła** – Przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem, od którego „Odbiorca ciepła” na podstawie stosownej umowy kupuje ciepło.
4. **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni lub osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, albo najemca korzystający z danego lokalu w oparciu o tytuł prawny lub bez tytułu prawnego do lokalu.
5. **Nieruchomość** - budynek zasilany z węzła lub węzłów cieplnych, w ramach których następuje rozliczenie i podział kosztów ogrzewania.
6. **Podzielnik** – elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania z odczytem radiowym – urządzenie wskaźnikowe nie będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z PN-EN 834, służy do podziału kosztów, jest wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności. Podzielnik jest własnością użytkownika lokalu.
7. **Zawór regulacyjny** – przygrzejnikowy zawór termostatyczny z głowicą termostatyczną.
8. **Okres rozliczeniowy** – okres kolejnych dwunastu miesięcy, za który prowadzone jest rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania. Okres rozliczeniowy nie pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

9. **Sezon grzewczy** – okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania w danym roku do czasu zakończenia dostaw ciepła w kolejnym roku kalendarzowym.
10. **Firma rozliczająca** - firma specjalistyczna świadcząca usługi odczytowe i rozliczeniowe w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów ciepła przypadającego na lokale Użytkowników.
11. **Lokal** – lokal mieszkalny.
12. **Lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w zawory regulacyjne i podzielniki.
13. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym nie zamontowano podzielników kosztów, a także lokal, w którym użytkownik uniemożliwił osobom upoważnionym dokonanie odczytu podzielników.
14. **Współczynnik wyrównawczy LAF** - współczynnik korygujący, który uwzględnia położenie lokalu w bryle budynku, opracowany w oparciu o wytyczne Centralnego Ośrodka Badawczo Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal” w Warszawie. 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.
15. **Współczynnik UF** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny 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. Zadaniem współczynnika grzejnikowego jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
16. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF.
17. **Obliczeniowa jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
18. **Koszt ogrzewania** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
19. **Koszt stały** - opłata za zamówioną moc cieplną i opłata stała za usługi przesyłowe płatna Dostawcy ciepła przez okres 12 miesięcy roku kalendarzowego, wyrażona w zł/MW.
20. **Koszt zmienny** - opłata za dostarczoną energię cieplną i opłata zmienna za usługi przesyłowe płatna Dostawcy ciepła w sezonie grzewczym, wyrażona w zł/GJ.
21. **Węzeł ciepłowniczy** – jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku.
22. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz 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.

§3

1. Wszyscy Użytkownicy w okresie grzewczym winni w swoich lokalach utrzymywać temperaturę nie niższą niż **+16°C**, także w lokalach nieużytkowanych bieżąco.
Utrzymanie temperatury nie niższej niż **+16°C** w danym lokalu nie powoduje zwiększonego zużycia energii cieplnej przez lokale przyległe i stanowi równocześnie zabezpieczenie przed zawilgoceniem i zagrzybieniem elementów budynku.
2. Rozliczeniem energii cieplnej zajmuje się Firma rozliczająca zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią oraz na podstawie niniejszego regulaminu.
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonania montażu podzielników ciepła oraz ich naprawy, wymiany i kontroli.
4. Osoba dokonująca czynności serwisowych i kontrolnych winna wylegitymować się stosownym upoważnieniem wydanym przez Spółdzielnię. Osoba ta nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.
5. Wszelkie opłaty za usługi serwisowe płatne są przez użytkownika lokalu na podstawie faktur wystawionych przez Spółdzielnię.
6. Koszty indywidualnego rozliczenia energii cieplnej ponosi użytkownik.

§4

Zasady rozliczania kosztów ogrzewania i ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali

1. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy energii cieplnej do nieruchomości na potrzeby ogrzewania lokali podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej następuje oddzielnie dla każdej nieruchomości.
3. Koszty dostawy energii cieplnej są rozliczane na podstawie wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych i faktur za dostawę energii cieplnej wystawionych przez Dostawcę ciepła. Całość kosztów związanych ze zużyciem energii cieplnej w ciągu okresu rozliczeniowego rozlicza się w odniesieniu do wszystkich lokali wg następującego klucza:
 - 3.1. **Koszt stały** – podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 - 3.2. **Koszt zmienny** – podlega rozliczeniu zgodnie z następującym podziałem procentowym:
 - 3.2.1. **Koszt zmienny wspólny 50%** - rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, który obejmuje opłatę za ogrzewanie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, suszarnie) oraz pomieszczeń nieopomiarowanych (łazienki, wc, przedpokoje).
 - 3.2.2. **Koszt zmienny indywidualny 50%** - rozliczany na podstawie wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników **LAF** i **UF**.
4. Współczynniki **LAF** dla wszystkich lokali za wyjątkiem lokali w budynkach położonych przy Placu Obrońców Westerplatte nr: 19, 20, 21 mają następującą wartość:
 - ✓ parter, mieszkanie narożne - **0,6**
 - ✓ parter, mieszkanie środkowe - **0,8**
 - ✓ piętro (za wyjątkiem najwyższego) mieszkanie narożne - **0,8**
 - ✓ piętro (za wyjątkiem najwyższego) mieszkanie środkowe - **1,0**
 - ✓ piętro najwyższe mieszkanie narożne - **0,7**
 - ✓ piętro najwyższe mieszkanie środkowe - **0,9**
 - ✓ piętro nad przejściem - **0,6**

Schemat poglądowy budynku z naniesionymi współczynnikami LAF

V piętro					0,7	
IV piętro	0,7	0,9	0,9	0,9	1,0	0,7
III piętro	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8
II piętro	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8
I piętro	0,8	1,0	1,0	0,6	1,0	0,8
parter	0,6	0,8	0,6	przejście	0,6	0,6

Uwaga: w nieruchomości na os. Pod Skarpą nr1 dla lokali nr: 3, 6, 9, 12, 15 oraz na os. Pod Skarpą nr 2 dla lokali nr: 51, 54, 57, 60, 63 - wartość współczynników **LAF** zmniejsza się o **0,1**.

5. Współczynniki **LAF** dla lokali w budynkach położonych przy Placu Obrońców Westerplatte nr: 19, 20, 21 mają następującą wartość:
 - ✓ mieszkanie na parterze - **0,8**
 - ✓ mieszkanie na piętrach (za wyjątkiem najwyższego) - **1,0**
 - ✓ mieszkanie na najwyższym piętrze - **0,9**

Schemat poglądowy budynku z naniesionymi współczynnikami LAF

IV piętro	0,9	0,9	0,9	0,9
III piętro	1,0	1,0	1,0	1,0
II piętro	1,0	1,0	1,0	1,0
I piętro	1,0	1,0	1,0	1,0
parter	0,8	0,8	0,8	0,8

6. Wszelkie zmiany współczynników wyrównawczych dla poszczególnych lokali uchwalane będą na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą, w formie załącznika do niniejszego regulaminu.

§5

1. Odczyt podzielników dokonywany będzie przez Firmę rozliczającą jeden raz w roku w terminie do 30 czerwca, a rozliczenie kosztów energii cieplnej będzie obejmowało okres kolejnych 12 miesięcy (od 1 lipca poprzedniego roku kalendarzowego do 30 czerwca bieżącego roku kalendarzowego).
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dostarczenia Użytkownikowi indywidualnego rozliczenia zużycia ciepła za okres, o którym mowa w pkt. 1 w terminie do 30 sierpnia każdego roku kalendarzowego.
3. Rozliczenie zawiera wszystkie informacje określone w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.
4. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika lokalu poprawności działania urządzenia pomiarowego (podzielnika kosztów) ma on prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie prawidłowości jego działania. W przypadku, gdy zostanie potwierdzona prawidłowość działania indywidualnego urządzenia pomiarowego Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami związanymi z dokonaną ekspertyzą. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania indywidualnego urządzenia pomiarowego koszty ekspertyzy ponosi Spółdzielnia.

§6

1. Użytkownik będzie wносił miesięczne opłaty zaliczkowe, których wysokość będzie uzależniona od wielkości zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnych cen energii cieplnej.
2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpi zmiana cen (podwyżka cen) za dostarczone ciepło, wprowadzona przez Dostawcę ciepła lub wzrost zużycia energii cieplnej w stosunku do prognozowanej ilości zużycia ciepła, miesięczna opłata zaliczkowa będzie naliczona ponownie, a jej wysokość będzie uwzględniać zmianę cen lub faktyczne zużycie ciepła.
3. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia rocznego okaże się, że zaliczki wniesione przez Użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym nie pokrywają kosztów zużytej energii cieplnej, Użytkownik zobowiązany jest pokryć różnicę przy najbliższej miesięcznej opłacie czynszowej.
4. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia rocznego okaże się, że zaliczki wniesione przez Użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym będą wyższe od kosztów zużytej energii cieplnej, powstała nadpłata ulega rozliczeniu przy najbliższej miesięcznej opłacie czynszowej lub zostaje zaliczona na poczet zaległości czynszowych.
5. Jeżeli użytkownik składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej zaliczki o której mowa w pkt. 1., winien złożyć zobowiązanie, że w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości przy najbliższej miesięcznej opłacie czynszowej oraz, że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.
6. Dokonywanie przez Użytkownika lokalu wpłat zaliczkowych w niższej wysokości niż zostało to ustalone, samowolne dokonywanie potrąceń przed otrzymaniem rozliczenia indywidualnego z tytułu kosztów centralnego ogrzewania lub w innej wysokości niż wykazano w rozliczeniu jest niedopuszczalne i traktowane będzie jako zaległości w opłatach.
7. Kwestionowanie przez Użytkownika lokalu kwoty lub sposobu rozliczenia, nie zwalnia Użytkownika z wniesienia ustalonej przez Spółdzielnię opłaty wynikającej z rozliczenia w obowiązującym terminie.
8. Po zamknięciu okresu rozliczeniowego należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczane do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.

§7

Użytkownicy, którzy:

- a) nie wyrażają zgody na opomiarowanie lokali za pomocą podzielników,
- b) zamontują dodatkowe grzejniki bez wiedzy i pisemnej zgody Spółdzielni,
- c) uszkodzą podzielnik lub plombę na nim umieszczoną,
- d) nie udostępnią lokalu do dokonania odczytu w wyznaczonych terminach (w przypadku braku możliwości zdalnego odczytu podzielników),

zostaną rozliczeni wg maksymalnego kosztu zmiennego (§ 9 p.1).

§8

O terminie dokonywania odczytów podzielników Spółdzielnia będzie powiadamiała Użytkowników poprzez ogłoszenia umieszczone w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej.

§9

Maksymalny i minimalny koszt zmienny

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczony maksymalny 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 2021r.

1. Maksymalny koszt zmienny zależny od zużycia w przeliczeniu na 1m² powierzchni grzewczej lokalu jest równy **3 krotności** wartości średniego zużycia przypadającego na 1m² w danym budynku i stanowi wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska.

W przypadku gdy, dla danego lokalu koszt zmienny indywidualnego rozliczenia w danym okresie rozliczeniowym przekroczy maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła do rozliczenia przyjmuje się wyliczoną wartość maksymalną.

2. Minimalny koszt zmienny jest uwzględniony w kosztach wspólnych opisanych w § 4 pkt 3.2.1 Jest to koszt zużycia ciepła do ogrzania lokali konieczny do utrzymania minimalnej temperatury na poziomie 16 °C i stanowi minimalny koszt zmienny zakupu ciepła określony w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska.

§10

Postanowienia końcowe

1. Użytkownik zobowiązany jest do należytej troski o podzielniki zainstalowane na grzejnikach, a w szczególności do chronienia ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomby itp.
2. O wszystkich zauważonych mechanicznych uszkodzeniach podzielnika lub zerwaniu plomby użytkownik jest zobowiązany powiadomić niezwłocznie Spółdzielnię.
3. W przypadku stwierdzenia faktu uszkodzenia plomby lub podzielników, użytkownik zobowiązany będzie do pokrycia kosztów wymiany tych urządzeń.
4. W przypadku wymiany grzejników na inne za pisemną zgodą Spółdzielni, użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu i przemontowania podzielnika oraz pośredniego rozliczenia.
5. Każda samowolna ingerencja Użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - b) demontaż grzejników w całości lub w części,
 - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.,

- d) zmiana nastaw wstępnych termostatycznych zaworów grzejnikowych,
 - e) usunięcie lub uszkodzenie podzielnika kosztów, zmiana miejsca mocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez Użytkownika lokalu i będzie skutkować obciążeniem Użytkownika kosztami w wysokości odpowiadającej wyrządzonej szkodzie.
6. W przypadku zamiany mieszkania lub jego zbycia, dotychczasowy i nowy użytkownik zobowiązani są do złożenia pisemnego oświadczenia w sprawie określenia sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lub złożenia wniosku do Spółdzielni o dokonanie odczytu pośredniego.
7. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu, a także w innych przypadkach, gdy strony nie złożyły oświadczenia, o którym mowa w pkt 6, Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów i wnoszonych przedpłat na poczet centralnego ogrzewania z Użytkownikiem lokalu mieszkalnego w chwili rozliczenia.

§11

1. Użytkownik może reklamować indywidualne rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do lokalu w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania.
2. Spółdzielnia niezwłocznie przekaże pisemną reklamację Firmie rozliczającej celem zajęcia stanowiska.
3. Spółdzielnia dokona oceny roszczeń reklamacyjnych i zawiadomi Użytkownika o podjętych działaniach i ustaleniach.

§12

Niniejszy regulamin zatwierdzono uchwałą Nr 79/2025 Rady Nadzorczej w dniu 27.05.2025r.

nr protokołu 37/05 /2025 PL z mocą obowiązującą od dnia 01 lipca 2025.r.

§13

Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.06.2014r. protokół nr 13/06/2014 PL.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bartłomiej Gęboliś

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Franciszek Kwaśniewski