

REGULAMIN
zasad rozliczeń zużytej energii cieplnej dla celów c.o. na podstawie wskazań
podzielników kosztów w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.
Tekst jednolity z dnia 16.12.2022 roku

I. Podstawa prawna.

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.
2. Regulamin rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.
3. *Prawo energetyczne.*

II. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w jednostce rozliczeniowej wyposażonej w elektroniczne lub cieczowe podzielniki kosztów.
2. Najmniejszą jednostką rozliczeniową stanowi węzeł cieplny lub budynek.
3. Wielkość jednostki rozliczeniowej określa Zarząd Spółdzielni.
4. Zmiany wielkości jednostki rozliczeniowej wprowadza Zarząd na podstawie wniosku Kierownictwa Osiedla lub firmy rozliczającej.
5. Obowiązki użytkowników lokali:
 - a) udostępnić lokal w celu montażu, kontroli, odczytu podzielników oraz wymiany fiolek lub baterii w wyznaczonych terminach,
 - b) zabezpieczyć swobodny dostęp do grzejników celem dokonania ww. czynności, poprzez usunięcie obudów grzejnikowych, mebli zastawiających grzejniki itp.,
 - c) chronić przed zniszczeniem eksploatowanych urządzeń rozliczeniowych w tym niedopuszczenie do uszkodzenia zamontowanych plomb,
 - d) ponosić wszelkie koszty naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń z winy użytkownika.

6. Obowiązki Spółdzielni i firmy rozliczającej:
 - a) terminowe realizowanie postanowień związanych z montażem, wymianą, naprawą i odczytami urządzeń rozliczeniowych, oraz dostarczenie rozliczeń kosztów c.o.,
 - b) przystępowanie do ww. czynności posiadając niezbędne identyfikatory (lub upoważnienia) celem przedstawienia użytkownikowi lokalu,
 - c) rozpatrywanie i udzielanie odpowiedzi na zgłoszone do Spółdzielni w formie pisemnej uwagi dotyczące rozliczenia kosztów c.o.,
 - d) posiadanie pełnej inwentaryzacji instalacji c.o. w lokalach, aktualizowanej corocznie o dokonane zmiany.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, nowy użytkownik przejmuje zobowiązania z tytułu zamontowanych urządzeń rozliczeniowych oraz nadpłaty lub niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
8. Zakazuje się dokonywania jakichkolwiek zmian przy grzejnikach i podzielnikach bez wiedzy i zgody Kierownictwa Osiedla.

III. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów.

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 m-cy. Początek okresu ustala się na pierwszy dzień miesiąca będącego najbliższej daty montażu podzielników w danej jednostce rozliczeniowej.
Okres rozliczeniowy może być za zgodą Zarządu Spółdzielni jednorazowo wydłużony lub skrócony w celu ujednoczenia terminów rozliczeń w większej grupie jednostek rozliczeniowych.
2. Rozliczeniu podlegają koszty energii cieplnej na potrzeby c.o. danej jednostki rozliczeniowej zestawione na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła za okres rozliczeniowy z uwzględnieniem wskazań ewentualnych podliczników zamontowanych w jednostce rozliczeniowej.
Koszty te mogą być zmniejszone lub zwiększone o ewentualne wyniki dokonanych korekt poprzednich rozliczeń na skutek uzasadnionych odwołań.
W przypadku rozliczeń budynkowych dla budynków zasilanych z węzłów grupowych przy braku liczników ciepła na poszczególnych budynkach koszty energii cieplnej dzielone są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych w poszczególnych budynkach.
Z chwilą zamontowania liczników ciepła na poszczególnych budynkach proporcją tą dzielone są jedynie koszty wynikające z różnicy sumy wskazań liczników ciepła budynkowych a licznikiem dostawcy ciepła w węźle.
3. Koszty c.o. z okresu rozliczeniowego dzielone są na:
 - a) koszty stałe (tj. grupa kosztów z faktur dostawcy ciepła, która jest naliczana bez uwzględniania wskazań licznika ciepła w węzłach cieplnych jednostki rozliczeniowej) - rozliczane na poszczególnych użytkownikach proporcjonalnie

do zajmowanych powierzchni lokali. W podziale kosztów stałych uczestniczą wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe w danej jednostce rozliczeniowej (również te lokale, które nie są wyposażone w grzejniki ciepła).

b) koszty zmienne (tj. grupa kosztów z faktur dostawcy ciepła, która jest naliczana na podstawie wskazań liczników ciepła na węzłach cieplnych jednostki rozliczeniowej).

- w przypadku zastosowania podzielników wyparkowych koszty zmienne rozliczane są proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów. Udział kosztów stałych w łącznych kosztach jednostki rozliczeniowej nie może być większy niż 50%. W przypadku przekroczenia 50% udziału kosztów stałych, wartość przekroczenia jest rozliczana wg. wskazań podzielników kosztów. Udział kosztów stałych w łącznych kosztach jednostki rozliczeniowej nie może być mniejszy niż 30%. W przypadku mniejszych niż 30% udziału kosztów stałych brakującą do 30% część kosztów zmiennych rozlicza się na poszczególnych użytkownikach proporcjonalnie do zajmowanych powierzchni lokali.
- w przypadku zastosowania podzielników elektronicznych koszty zmienne rozliczane są proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów i powierzchni zajmowanych lokali. 50% kosztów zmiennych rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali, a 50% proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów. Powyższe uwzględnia zyski ciepła z pionów grzewczych i gałęzek, przenikania ciepła przez przegrody, jak również ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych.

Przy rozliczaniu kosztów zmiennych wg wskazań podzielników stosuje się m.in. współczynniki korygujące: z tytułu niekorzystnego usytuowania poszczególnych pomieszczeń lokalu, typu grzejnika i inne przynależne do systemu.

Wielkość współczynników z tytułu niekorzystnego usytuowania poszczególnych pomieszczeń lokalu określa i proponuje firma rozliczająca, a zatwierdza Zarząd Spółdzielni

Maksymalne przypisane koszty zmienne c.o. w lokalu mieszkalnym nie mogą przekraczać dwukrotnych średnich kosztów w jednostce rozliczeniowej.

4. Odczytów podzielników dokonuje firma rozliczająca jeden raz w roku. Wartość odczytów podzielników użytkownik lokalu potwierdza podpisem. Wartości podpisane na protokole z odczytu nie podlegają reklamacji. O terminach odczytu podzielników firma rozliczająca informuje użytkowników lokali za pośrednictwem Spółdzielni min. 7 dni przed rozpoczęciem odczytów poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków. Odczyty podzielników elektronicznych odczytywanych drogą radiową nie wymagają potwierdzenia podpisem użytkownika lokalu. Wielkość przyjętą do rozliczeń można przez kolejny rok skontrolować na wyświetlaczu podzielnika.

5. W przypadku nie udostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie ustala się drugi ostateczny termin max. 21 dni po pierwszym terminie informując o tym użytkowników lokali za pośrednictwem Spółdzielni min. 3 dni przed odczytem. Nadanie listu poleconego jest spełnieniem tego warunku.
6. W przypadku braku możliwości odczytu w terminach podanych przez firmę rozliczającą, lokal zostanie rozliczony szacunkowo w danym okresie rozliczeniowym na podstawie uśrednionych odczytów z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych. W następnym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu będzie rozliczony na podstawie dwuletnich odczytów podzielników zmniejszonych o odparowanie letnie i zeszłoroczny odczyt szacunkowy. Jeśli użytkownik lokalu w terminie do 30 dni po terminie pierwszego odczytu poinformuje Spółdzielnię o odmowie umożliwienia odczytu podzielników to lokal będzie rozliczany jak nieopomiarowany. Nie ma wówczas możliwości dokonania rozliczeń na podstawie dwuletnich wskazań.

Jeżeli brak możliwości odczytu powtórzy się w kolejnym okresie rozliczeniowym, lokal zostanie rozliczony wg średnich kosztów c.o. w jednostce rozliczeniowej w odniesieniu do powierzchni zajmowanego lokalu. W kolejnych okresach rozliczeniowych do czasu udostępnienia lokalu w terminach odczytów, lokal będzie rozliczany wg. średnich kosztów c.o. w jednostce rozliczeniowej w odniesieniu do powierzchni zajmowanego lokalu. Odczyt podzielnika powyżej dwóch okresów rozliczeniowych nie może stanowić podstawy do rozliczenia aktualnego okresu rozliczeniowego, jak również korekty rozliczeń okresów poprzednich.

7. Lokal, w którym nie zamontowano podzielników z powodu odmowy montażu przez użytkownika lokalu, będzie rozliczany wg. średnich kosztów c.o. w jednostce rozliczeniowej w odniesieniu do zajmowanej powierzchni lokalu.
8. Nie montuje się fiolek i plomb w podzielnikach w trakcie okresu rozliczeniowego. W przypadku pionów grzewczych zakończonych grzejnikiem tylko na ostatniej kondygnacji, nie montuje się podzielników przy tych grzejnikach.
9. W przypadku uszkodzenia jednej plombi lub podzielnika w lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, do rozliczeń przyjmuje się dla tego podzielnika największy odczyt z pozostałych podzielników w lokalu ze współczynnikiem 1,50. Zasadę tę stosuje się również w przypadku braku podzielnika na grzejniku, lub braku dostępu do jego odczytu. Lokal, w którym w okresie rozliczeniowym wystąpiły więcej niż jeden przypadek opisany powyżej, traktuje się do rozliczeń jak lokal bez zamontowanych podzielników. Użytkownik lokalu pokrywa koszty wymiany uszkodzonych urządzeń.
10. Lokal, w którym w okresie rozliczeniowym uszkodzono więcej niż jedną plombę lub podzielnik, traktuje się do rozliczeń jak lokal bez zamontowanych podzielników.
11. W przypadku braku grzejnika (zdemontowany w latach poprzednich) w jednym z pomieszczeń w lokalu do rozliczeń przyjmuje się wielkość grzejnika z dokumentacji projektowej budynku i przypisuje się najniższy odczyt z pozostałych podzielników w

lokalu. Powyższe nie dotyczy grzejnika, który został demontowany do pozostałych grzejników w lokalu.

12. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. jest dostarczane przez Spółdzielnię użytkownikom lokali rozliczanych w terminie 90 dni, licząc od pierwszego dnia miesiąca nowego okresu rozliczeniowego.
13. Koszt rozliczenia obciąża użytkownika lokalu. Koszt rozliczenia dla lokali rozliczanych wg wskazań podzielników jest proporcjonalny do ilości zamontowanych podzielników kosztów oraz zdemontowanych grzejników rozliczanych wg pkt.11. Lokal, który rozliczany jest na podstawie średnich kosztów ogrzewania jednostki rozliczeniowej obciążany jest kosztami rozliczenia w wysokości 250zł. Koszt ten umniejsza koszty rozliczeń podzielników w danej jednostce rozliczeniowej.
14. Rozliczenie, o którym mowa w pkt. 12 powyżej zawiera informacje obejmujące w szczególności:
 - a) dane dotyczące zużycia ciepła przez jednostki rozliczeniowe obejmujące budynek/budynki tj. dane o ilości pobranego ciepła, powierzchni ogrzewanej budynku, ilości pobranego ciepła przypadającego na 1 m² powierzchni budynku/budynków, kosztów stałych i zmiennych zakupu ciepła, średniego kosztu ogrzewania budynku na 1 m² powierzchni budynku/budynków,
 - b) dane dotyczące zużycia ciepła w rozliczonym lokalu tj. dane o ilości zarejestrowanych jednostek ogrzewania, wartości maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego ogrzewania, wartości naliczonych zaliczek, prognozy zaliczek w następnym sezonie grzewczym, salda rozliczenia oraz porównanie zużycia ciepła w rozliczonym i poprzednim sezonie grzewczym.
15. Na wniosek użytkownika lokalu wyposażonego w możliwość zdalnego odczytu podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia raz w miesiącu przekazuje użytkownikowi informacje obejmujące w szczególności dane o zużyciu ciepła przez budynek/budynki jednostki rozliczeniowej z podziałem na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową oraz informację dotyczącą ilość zarejestrowanych przez podzielniki kosztów centralnego ogrzewania jednostek niemianowanych.
16. Reklamacje dotyczące rozliczeń są rozpatrywane w przypadku ich zgłoszenia na piśmie do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Po ww. terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
17. W przypadku wykazania nadpłaty w wyniku rozliczenia, kwota ta zostaje przeznaczona na pokrycie ewentualnych zaległości w opłatach za lokal lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni oraz na bieżące opłaty za lokal. Niedopłata w wyniku rozliczenia winna być uregulowana wraz z opłatą za lokal za najbliższy miesiąc po otrzymaniu rozliczenia. Inna forma rozliczenia może mieć miejsce tylko na pisemną prośbę użytkownika po jej akceptacji przez Spółdzielnię.

18. Opłaty za energię ciepłą na potrzeby c.o. wnoszone są przez użytkowników lokali w formie przedpłat w ramach comiesięcznych opłat za lokal na podstawie aktualnych stawek opłat za energię ciepłą dostawcy ciepła. Przedpłata opłaty stałej wnoszona jest proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu, a przedpłata opłaty zmiennej na podstawie przewidywanej dla danego lokalu prognozy zużycia w GJ, określonej przez firmę rozliczającą na podstawie przypisanego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym ze współczynnikiem zwiększającym określonym przez Zarząd Spółdzielni, nie większym niż 20%.
19. W sprawach nie opisanych w powyższym Regulaminie decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

IV. Postanowienia końcowe.

1. Powyższy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 58/2016 z 17.10.2016 roku
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje do rozliczeń jednostek rozliczeniowych, dla których okres rozliczeniowy rozpoczął się po 1 października 2016 roku.
3. Do czasu zakończenia rozliczeń jednostek rozliczeniowych, dla których okres rozliczeniowy rozpoczął się przed 1 października 2016 roku w sprawach poszczególnych rozliczeń zastosowanie znajdują postanowienia dotychczasowego Regulaminu.