

Regulamin rozliczania gospodarki ciepłej

§ 1.

Postanowienia ogólne.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu lub wytworzenia energii ciepłej we wszystkich budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni, zarządzanych na mocy art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (C.O.) lub łącznie instalacji C.O. i centralnej ciepłej wody użytkowej (C.W.U.).
2. Podstawę prawną rozliczeń kosztów zakupu energii stanowią następujące akty normatywne:
 - a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2022 roku, poz. 1385, z późn. zm.).
 - b) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 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 (Dz.U. z 2021 roku, poz. 2273).
 - c) Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 roku, poz. 718, z późn. zm.).
 - d) Postanowienia normy PN-EN 834:2013-12 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.”
 - e) Umowa na dostarczanie ciepła zawarta z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej SA w Bielsku Podlaskim.
 - f) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2022 roku, poz. 1360, z późn. zm.).
3. Niniejszy regulamin określa jednolite zasady:
 - a) prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i kosztów zakupu lub/i wytworzenia ciepła do podgrzania wody na użytkowników lokali, w szczególności zasad prowadzenia rozliczeń zamiennych,
 - b) eksploatacji służących do rozliczeń gospodarki ciepłej (podziału kosztów zakupu lub/i wytworzenia energii ciepłej), tj. podzielników kosztów oraz wodomierzy, ze zdalnym odczytem,
 - c) kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła, ingerencji przez użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody oraz określenia szczegółowego sposobu prowadzenia rozliczeń w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, np. nieudostępnienia urządzeń do kontroli lub odczytu, lub samodzielnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody lub nielegalnego poboru ciepła.
4. Szczegółowe zasady montażu i eksploatacji wodomierzy do pomiaru ilości zużytej podgrzanej wody określa regulamin gospodarki wodno-ściekowej.

§ 2.

Definicje

Użyte w niniejszym regulaminie pojęcia posiadają następujące znaczenie:

- 1) **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub będąca najemcą, jak też użytkująca lokal bez tytułu prawnego; przez **użytkownika lokalu** należy rozumieć także grupę osób, jeżeli prawo do lokalu przysługuje kilku osobom łącznie, np. współwłasność.

- 2) **Jednostka rozliczeniowa** – budynek wielolokalowy, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne jak i lokale użytkowe, z instalacją centralnego ogrzewania lub/i centralnej ciepłej wody, wyposażony w układ pomiarowo-rozliczeniowy; przez **jednostkę rozliczeniową** należy rozumieć także grupę budynków, jeżeli pomiar dostarczanej energii cieplnej do podgrzania wody odbywa się dla kilku budynków łącznie w jednym źródle ciepła, np. w węźle grupowym.
- 3) **Jednostka użytkowa** – lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu, do którego dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania lub/i podgrzania wody użytkowej; **ogół jednostek użytkowych stanowi jednostkę rozliczeniową**.
- 4) **Grupa użytkowników** – zespół jednostek użytkowych w jednostce rozliczeniowej o jednolitej, lecz odmiennej od innych grup użytkowników charakterystyce cieplnej użytkowania, np. grupa użytkowników lokali mieszkalnych oraz użytkowych.
- 5) **Rozliczenie indywidualne** – podział ogółu kosztów zakupu energii cieplnej ustalonych dla jednostki rozliczeniowej lub grupy użytkowników w okresie rozliczeniowym na jednostki użytkowe na podstawie wskazań podzielników kosztów w odniesieniu do naliczonych w tym okresie zaliczek.
- 6) **Koszty zakupu energii cieplnej** – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne w ciągu okresu rozliczeniowego na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkie jednostki użytkowe wyposażone we wspólną instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody na zasadach określonych w niniejszym regulaminie. Przez **koszty zakupu energii cieplnej** należy również rozumieć koszty wytworzenia energii cieplnej w lokalnym źródle ciepła.
- 7) **Okres rozliczeniowy** – 12-miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 01 września a kończy się 31 sierpnia roku następnego, bez względu na moment rozpoczęcia lub zakończenia dostaw energii cieplnej do instalacji odbiorczej; decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania do budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o bieżącą analizę pogody i jej prognoz.
- 8) **Podzielnik kosztów** – urządzenie, którego wskazania są podstawą przeprowadzenia rozliczenia indywidualnego; w szczególności podzielnikiem kosztów jest:
 - **Podzielnik kosztów ogrzewania** – jest to urządzenie wskaźnikowe zasilane energią elektryczną, dokonujące pomiaru i rejestracji temperatury powierzchni grzejnej w pomieszczeniu w określonych odstępach czasu oraz jej całkowania w odniesieniu do czasu; pomiar temperatury służy do określania ilości ciepła oddawanego przez powierzchnie grzejne w pomieszczeniu, na których zainstalowano podzielniki lub ich czujki; zależnie od przyjętej metody pomiaru **podzielniki kosztów ogrzewania** rejestrują wszystkie lub tylko część charakterystycznych temperatur miarodajnych dla oddawania ciepła przez powierzchnie grzejne w pomieszczeniach jednostek użytkowych; zarejestrowane wskazania traktowane jako bezwymiarowe, są wykorzystywane do ustalania względnych udziałów poszczególnych jednostek użytkowych w kosztach zakupu energii cieplnej; **podzielniki kosztów ogrzewania** nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności, tj. posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834;
 - **Wodomierz** rejestrujący zużycie ciepłej wody w punktach czerpalnych – w odniesieniu do kosztów podgrzania wody użytkowej.Podzielniki kosztów zainstalowane w jednostce rozliczeniowej powinny być tego samego rodzaju, typu i klasy oraz stosowane w ramach systemu rozliczeń, którego są integralną częścią.
- 9) **Oplata stała** – część kosztów zakupu energii cieplnej obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej, w szczególności takie jak: opłata stała za zamówioną moc cieplną oraz opłata stała za usługi przesyłowe. W przypadku wytwarzania energii cieplnej przez **opłatę stałą** należy rozumieć koszty stałe ustalone na podstawie ewidencji kosztów.
- 10) **Zamówiona moc cieplna** – jest to największa moc cieplna, jaka w ciągu roku wystąpi w jednostce rozliczeniowej w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tej jednostki jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,

- utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
- 11) **Temperatura normatywna** – temperatura powietrza w pomieszczeniu oraz ciepłej wody w punkcie czerpalnym, którą należy przyjmować przy obliczaniu projektowego obciążenia cieplnego: 1) pomieszczeń i budynku, oraz 2) domowych instalacji ciepłej wody użytkowej, zgodnie z obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń warunkami technicznymi i Polskimi Normami.
 - 12) **Oплата zmienna** – część kosztów zakupu energii cieplnej zależna od zużycia ciepła, określana dla jednostki rozliczeniowej na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych w układzie pomiarowo-rozliczeniowym jednostki użytkowej. W przypadku wytwarzania energii cieplnej przez **opłatę zmienną** należy rozumieć koszty zmienne ustalane na podstawie ewidencji kosztów.
 - 13) **Koszty zużycia ciepła** – suma kosztów niezależnych i zależnych od użytkownika lokalu naliczonych w okresie rozliczeniowym dla jednostki użytkowej,
 - 14) **Koszty niezależne od użytkownika lokalu** – część kosztów zużycia ciepła niezależna od wpływu użytkownika lokalu, na które składają się w szczególności:
 - **koszty stałe** – opłata stała oraz **koszty wspólnego zużycia ciepła**, przez które należy rozumieć część opłaty zmiennej przypadającej na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (np. pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.) oraz pokrycie strat na instalacji C.O. w częściach wspólnych – wartość określona na podstawie oszacowania dla jednostki rozliczeniowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.
 - **koszty biernego zużycia ciepła** – koszty niezależnego od użytkownika lokalu, wymuszonego technologią budowy instalacji centralnego ogrzewania, oddawania ciepła przez nieizolowane przewody rurowe, prowadzone przez jednostki użytkowe, w szczególności przez pion łazienkowy – wartość określana na podstawie oszacowania w wyniku analizy pośredniej wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na elementach grzewczych instalacji centralnego ogrzewania zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie.
 - 15) **Pion łazienkowy** – pion zasilający elementy grzejne w pomieszczeniach łazienek (w szczególności grzejniki rurowe), na których ze względu na specyfikę i budowę pionu nie jest możliwe zainstalowanie indywidualnych podzielników kosztów ogrzewania; określenie ilości ciepła oddawanego przez powierzchnie grzejne w łazienkach następuje poprzez ocenę zużycia ciepła poprzez cały pion na podstawie podzielników kosztów ciepła zainstalowanych w miejscach pomiaru temperatury czynnika grzejącego, miarodajnych dla oceny ilości oddawanego ciepła.
 - 16) **Koszty zależne od użytkownika lokalu** – część opłaty zmiennej zależnej od zużycia indywidualnego w jednostce użytkowej ustalona w oparciu o wskazania podzielników kosztów.
 - 17) **Współczynnik wyrównawczy** – jest to względna wartość liczbowa ustalana dla jednostki rozliczeniowej, będąca wynikiem kompleksowej analizy porównawczej polegającej na podzieleniu najniższej wartości wskaźnika jednostkowego zapotrzebowania na ciepło pokrywanego przez grzejniki, jaki wystąpił w jednostce rozliczeniowej, przez wartości tego wskaźnika w poszczególnych jednostkach użytkowych należących do jednostki rozliczeniowej. Jeżeli w jednostce rozliczeniowej występują grupy użytkowników, analizę porównawczą przeprowadza się oddzielnie dla każdej grupy użytkowników.
 - 18) **Jednostkowe zapotrzebowanie na ciepło** – wartość określa się na podstawie obliczeń projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń w jednostce użytkowej zgodnie z Polskimi Normami przywołanymi w przepisach określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, uwzględniających straty lub uzyski ciepła związane z położeniem jednostki użytkowej w bryle budynku oraz położeniem w stosunku do przylegających jednostek użytkowych; projektowe obciążenie cieplne pomieszczeń obliczane jest na podstawie dokumentacji technicznej odzwierciedlającej aktualną charakterystykę energetyczną budynku; wartość jednostkowego zapotrzebowania na ciepło dla danej grupy użytkowników wyraża się w watach na 1 m³ kubatury ogrzewanej; jeżeli wysokość wszystkich pomieszczeń w grupie użytkowników jest jednakowa jednostkowe zapotrzebowanie na ciepło może być wyrażone w watach na 1 m² powierzchni ogrzewanej.
 - 19) **Kubatura ogrzewana** – łączna kubatura netto pomieszczeń, które wchodzi w skład jednostki użytkowej wyposażonej w instalację centralnego ogrzewania.
 - 20) **Powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia użytkowa pomieszczeń jednostki użytkowej wyposażona w instalację centralnego ogrzewania.
 - 21) **Wartość zużycia** – jest to wielkość liczbowa ustalona dla jednostki użytkowej jako iloczyn:

- wartości odpowiednio:
 - wskazanej przez podzielniki kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w jednostce użytkowej;
 - oszacowanej na podstawie analizy podzielników rejestrujących stany cieplne pionu łazienkowego;
 - oszacowanej dla nieizolowanych przewodów rurowych (pionów) przebiegających przez jednostkę użytkową na podstawie pośredniej analizy wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach zasilanych z jednego pionu,
- współczynnika oceny (UF) elementu grzejnego ustalonego zgodnie z normą PN-EN 834,
- współczynnika wyrównawczego.

22) **Koszt jednostkowy** – iloraz:

- a) części opłaty zmiennej, odpowiadającej kosztom zależnym od użytkowników lokali i kosztom biernego zużycia ciepła;
- b) sumy wartości zużycia ustalonych dla poszczególnych elementów instalacji centralnego ogrzewania, tj. grzejników, pionów łazienkowych i nieizolowanych przewodów rurowych, znajdujących się w jednostkach użytkowych.

23) **Koszt stały C.W.U.** – opłata stała oraz część opłaty zmiennej za usługi przesyłowe.

24) **Koszt jednostkowy C.W.U.** – iloraz kosztu podgrzania wody, obliczonego jako iloczyn ilości ciepła ustalonego na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego oraz taryfowych cen ciepła, oraz łącznej ilości m³ ciepłej wody ustalonej na podstawie wodomierzy w jednostce rozliczeniowej.

§ 3.

Wybór metody rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej

1. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jednostek użytkowych rozlicza się z wykorzystaniem:
 - a) wskazań podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu, które są zainstalowane:
 - na grzejnikach zaopatrzonych w urządzenia do regulacji temperatury pomieszczenia umożliwiające obsługę przez użytkownika lokalu, tj. w zawory termostatyczne – w stosunku do kosztów zależnych od użytkownika;
 - na zasilaniu i powrocie pionu łazienkowego w kondygnacji podziemnej, umożliwiających ocenę (oszacowanie) wartości zużycia dla tego pionu – w stosunku do kosztów biernego zużycia ciepła;
 - b) powierzchni użytkowej lokali – w stosunku do sumy kosztów stałych i kosztów wspólnego zużycia;
2. W przypadku gdy w skład jednostki rozliczeniowej wchodzi wyłącznie lokale użytkowe, Spółdzielnia może prowadzić rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej stosując metodę wykorzystującą kubaturę lokali wyłącznie w przypadku, gdy zastosowanie podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.
3. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej dostarczonej do jednostek użytkowych rozlicza się z wykorzystaniem wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody z funkcją zdalnego odczytu.
4. Rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej dokonuje się dla jednostki rozliczeniowej, którą stanowi:
 - a) budynek, w przypadku gdy:
 - ciepło dostarczane jest z węzła indywidualnego wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy, znajdującego się w tym budynku,
 - ciepło dostarczane jest z węzła grupowego wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy oraz budynki zasilane z tego węzła mają zainstalowane układy pomiarowo-rozliczeniowe umożliwiające ustalenie ilości energii cieplnej dostarczonej do poszczególnych budynków, spełniające funkcję podzielnika kosztów; ilość energii cieplnej dostarczonej do węzła grupowego rozliczana będzie proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy w poszczególnych budynkach.
 - b) grupa budynków, jeżeli ciepło dostarczane jest z węzła grupowego wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy oraz nie jest możliwe określenie ilości energii cieplnej dostarczonej do poszczególnych budynków, w szczególności w przypadku instalacji C.W.U..

5. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów zakupu energii cieplnej dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych w rozbiciu na koszty C.O. i C.W.U. W przypadku, gdy węzeł jest wyposażony w układ pomiarowo-rozliczeniowy, który wskazuje łączne zużycie na C.O. i C.W.U., Spółdzielnia zainstaluje ciepłomierze spełniające funkcję podliczników, które pozwolą na ustalenie ilości ciepła zużywanego na potrzeby centralnego ogrzewania. Ilość ciepła zużyta na C.W.U. stanowi różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego i podlicznika C.O..
6. Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w jednostce rozliczeniowej poprzez publikację tych informacji w systemie informatycznym eBOK (elektronicznego biura obsługi klienta). Ponadto każdy z użytkowników lokali może złożyć wniosek o udostępnienie tych danych na piśmie w każdym czasie. Zakres udostępnianych informacji obejmuje co najmniej:
- ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych;
 - ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
7. Spółdzielnia nie rzadziej niż raz w roku dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła właściwego dla jednostki rozliczeniowej. Zakres dostarczonych informacji obejmuje co najmniej:
- dla budynku:
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - powierzchnię lub kubaturę budynku,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
 - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - koszty stałe zakupu ciepła,
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 - stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
 - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
 - dla lokalu:
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
 - wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek - w okresie letnim i w okresie zimowym;
8. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej przy wykorzystaniu podzielników kosztów ogrzewania może być zastąpione rozliczeniem proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury poszczególnych lokali, jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 2/3 użytkowników lokali w danym budynku licząc według liczby lokali. Zmiana metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania może być dokonana dopiero w okresie rozliczeniowym następującym po skutecznym wniesieniu żądania.
 9. W przypadku gdy w danym okresie rozliczeniowym ilość jednostek użytkowych rozliczanych w sposób określony w § 5 ust.1 przekroczy liczbę 50% wszystkich jednostek w jednostce rozliczeniowej, koszt zakupu energii cieplnej jest rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury ogrzewanej lokali w jednostce rozliczeniowej.

§ 4.

Rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej

1. Zarząd Spółdzielni przed przystąpieniem do rozliczenia ustala:
 - a) maksymalną opłatę zmienną zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w jednostkach użytkowych (tj. pomniejszoną o koszty wspólnego zużycia) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej; wysokość tej opłaty Zarząd wylicza odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej jako wartość zużycia ciepła na daną jednostkę użytkową wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
 - b) minimalną opłatę zmienną zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w jednostkach użytkowych (tj. pomniejszoną o koszty wspólnego zużycia) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej; wysokość tej opłaty Zarząd wylicza odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w odrębnych przepisach.
2. Koszty wspólnego zużycia są szacowane według następującego wzoru:

$$KW = OZ \cdot \left(1 - \frac{J_P}{J_Z}\right)$$

gdzie:

- KW koszt wspólnego zużycia ciepła;
 OZ opłaty zmienne dla budynku ustalone na podstawie faktur dostawcy ciepła;
 J_P liczba jednostek zużycia ustalona dla budynku zgodnie z rozliczeniem dokonany na podstawie na podstawie niniejszego regulaminu (bez uwzględnienia współczynników wyrównawczych);
 J_Z liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywane w budynku zgodnie z wzorem:

$$J_Z = Q_{HW} \cdot E_B \cdot rW_{lim}$$

gdzie:

- Q_{HW} ciepło na potrzeby ogrzewania budynku (w kWh);
 E_B czułość bazowa podzielnika elektronicznego (wartość stała ustalana dla podzielnika przez jego producenta)."
 rW_{lim} udział graniczny ciepła zmiennego obliczany zgodnie z wzorem:

$$rW_{lim} = \frac{\left(J_G \cdot \left(1 + \frac{J_G}{J_P}\right)\right)}{Q_{HW}}$$

gdzie:

- J_G liczba jednostek zużycia ustalona dla ciepła oddawanego przez piony – (bez uwzględnienia współczynników wyrównawczych);

3. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są na jednostki użytkowe z uwzględnieniem następujących zasad podziału kosztów:
- a) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej, jako iloczyn powierzchni użytkowej jednostki użytkowej i średnich kosztów, przypadających na 1 m^2 powierzchni wszystkich jednostek użytkowych w jednostce rozliczeniowej;
 - b) koszty zależne od użytkownika ustalane są według wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych w jednostce użytkowej jako iloczyn wartości zużycia i kosztu jednostkowego.
 - c) koszt biernego zużycia ciepła, niezależnego od użytkownika, w zakresie:
 - ogrzewania pomieszczenia łazienki przez pion łazienkowy ustalane są w oparciu o wskazania pary podzielników zainstalowanych na pionie łazienkowym (tj. powrocie i zasilaniu); dla każdej łazienki w pionie dokonuje się oszacowania wskazania podzielnika w przedziale między wskazaniem podzielnika zainstalowanego na pionie zasilającym a wskazaniem podzielnika zainstalowanego na pionie powrotnym; szacowanie wskazania następuje zgodnie z algorytmem, w którym szacowana wartość obniża się proporcjonalnie do przyrostu mocy grzewczej urządzeń w poszczególnych łazienkach w danym pionie; wartość zużycia dla łazienki oblicza się z uwzględnieniem współczynnika oceny (UF) dla urządzenia grzewczego w tej łazience oraz współczynnika wyrównawczego dla lokalu; koszt ogrzewania łazienki ustala się jako iloczyn oszacowanej wartości zużycia oraz kosztu jednostkowego;
 - tzw. odzysku ciepła z pionów c.o. ustalany jest szacunkowo w oparciu o analizę wskazań wszystkich podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach zasilanych z tego samego pionu; analiza jest dokonywana w oparciu o wskazania podzielnika zarejestrowane i przechowywane w pamięci podzielnika co najmniej na koniec miesiąca, chyba że możliwa jest analiza z większą częstotliwością; szacunkową wartość zużycia dla odzysków ciepła z pionów ustala się jako iloczyn współczynnika oceny (UF) określonego dla danego odcinka pionu znajdującego się w jednostce użytkowej, współczynnika wyrównawczego oraz maksymalnej ilości jednostek spośród wszystkich podzielników zainstalowanych na grzejnikach na danej kondygnacji i powyżej, uprzednio przemnożonych przez współczynnik oceny przenoszenia ciepła K_c ; koszt biernego zużycia ciepła ustala się jako iloczyn oszacowanej wartości zużycia oraz kosztu jednostkowego;
4. W przypadku jednostek rozliczeniowych, w których znajdują się lokale mieszkalne i lokale użytkowe, może nastąpić podział kosztów zakupu energii cieplnej na poszczególne grupy użytkowników proporcjonalnie do udziału kubatury ogrzewanej jednostek użytkowych należących do danej grupy użytkowników, w całkowitej kubaturze ogrzewanej w jednostce rozliczeniowej.
5. W przypadku, jeżeli w jednostce użytkowej istnieje technicznie uzasadniona możliwość pomiaru ilości ciepła dostarczonego bezpośrednio do urządzeń i instalacji grzewczych zainstalowanych w tej jednostce, koszt zużycia ciepła obciąża użytkownika lokalu, który wylicza się na podstawie wskazań ciepłomierza i cen taryfowych dostawcy ciepła. Tak ustalony koszt jest uwzględniany przy wyliczaniu kosztu jednostkowego, pomniejszając koszty zużycia zależne od użytkownika w jednostce rozliczeniowej o naliczoną wartość zużytego ciepła.
6. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej rozliczane są na jednostki użytkowe z uwzględnieniem następujących zasad podziału kosztów:
- a) koszty stałe C.W.U. rozliczane są proporcjonalnie do ilości jednostek użytkowych w jednostce rozliczeniowej;
 - b) koszty podgrzania wody stanowi iloczyn kosztu jednostkowego C.W.U. oraz ilości zużytej ciepłej wody wg wskazań wodomierzy w jednostce użytkowej.
- W przypadku jednostek użytkowych nieopomiarowanych wodomierzami lub w których stwierdzono samowolną ingerencję w instalację c.w.u., o której mowa w § 11 ust. 7 – ustala się zużycia ciepłej wody określony w regulaminie gospodarki wodno-ściekowej. Przy ustalaniu kosztu jednostkowego C.W.U. do ilości wody ustalonej na podstawie wodomierzy dodaje się ilość wody ustalonej w formie ryczałtu, zaś w indywidualnym rozliczeniu kosztów podgrzania wody uwzględnia się również ilości wody określone w formie ryczałtu.
7. Użytkownicy lokali, których jednostki użytkowe podlegają rozliczeniom indywidualnym, ponoszą koszty tych rozliczeń oraz koszty odczytu i serwisowania podzielników kosztów.



§ 5. Odszkodowanie

1. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu:
 - a) nie udostępni podzielników w celu dokonania ich odczytu, w szczególności w sytuacji określonej w § 6 ust. 3 regulaminu,
 - b) dokona ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, w szczególności w przypadkach, o których mowa w § 11 ust. 7 lit. a), b), c), d), g), h), i),
 - c) nie udostępnia lokalu lub pojedynczych pomieszczeń w tym lokalu w celu:
 - zainstalowaniu lub wymiany podzielników, w szczególności usunięcia awarii podzielników poprzez demontaż wadliwych oraz zainstalowanie sprawnych,
 - doraźnej kontroli wskazań podzielników,ustala się, iż od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z ust. 4.
2. W przypadku, gdy nie z winy użytkownika lokalu odczytanie któregośkolwiek podzielnika nie jest możliwe, wskazanie zastępcze przyjmuje się w wyniku analizy zużycia na pozostałych podzielnikach w lokalu oraz latach poprzednich.
3. W przypadku, gdy stwierdzono nieumyślne uszkodzenie lub zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania jako wskazanie zastępcze przyjmuje się najwyższe zużycie w rozliczanej jednostce za okres, w którym niemożliwe jest ustalenie indywidualnego zużycia.
4. W przypadkach określonych w ust. 1 odszkodowanie ustala się poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,
 - b) koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

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

gdzie:

- K_Z koszt zmienny ogrzewania 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;

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

gdzie:

- Q_{co} moc zainstalowana grzejników [MW];
 Sd liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$Sd = \sum L(m) \times (t_i - t_e^{sr}(m))$$

gdzie:

- $L(m)$ liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];
 t_i średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];
 $t_{e, sr}(m)$ średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu

- Δt_{obl} różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;
 η liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywanego 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."



5. Ustalone odszkodowanie pomniejsza dla pozostałych jednostek użytkowych w jednostce rozliczeniowej odpowiednio koszty niezależne od użytkownika o koszty stałe, koszty zależne od użytkownika o koszty zmienne.

§ 6.

Instalacja i odczyty oraz kontrola działania podzielników kosztów

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia swoich pomieszczeń w celu zainstalowania lub wymiany podzielników kosztów oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w jednostce rozliczeniowej.
2. W przypadku podzielników kosztów, tj. podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, z funkcją zdalnego odczytu, odczyt odbywa się bez wchodzenia do jednostki użytkowej, w której podzielniki są zainstalowane. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia udostępnia mu wyciąg z raportu odczytu podzielników.
3. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do jednostki użytkowej 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, w razie odmowy wstępu do lokalu, Spółdzielnia - w myśl art. 6¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji.
4. W każdym przypadku dokonywania czynności, które związane z wejściem do lokalu (instalacja, wymiana, odczyt kontrolny, itp.), sporządza się protokół z wykonanych czynności, który użytkownik lokalu potwierdza czytelnym podpisem. W przypadku gdy użytkownik lokalu jest nieobecny przy dokonywaniu czynności uznaje się, że do podpisania protokołu jest upoważniona osoba dorosła przebywająca w lokalu.
5. Odczyty podzielników kosztów są dokonywane w terminach określonych przez Zarząd Spółdzielni. 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.
6. Koszty podzielników wraz z montażem ponosi użytkownik lokalu (jednostki użytkowej).

§ 7.

Termin wykonania rozliczenia

1. Rozliczenie indywidualne winno nastąpić w ciągu 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje rachunek rozliczenia indywidualnego na piśmie, chyba że wyrazi zgodę na piśmie na otrzymywanie dokumentów drogą elektroniczną. Jeżeli dokument rozliczenia został wygenerowany w rozliczeniowym systemie komputerowym nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
3. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być złożona do Spółdzielni na piśmie i wskazywać, które elementy rozliczenia indywidualnego podlegają reklamacji wraz z uzasadnieniem, dlaczego reklamacja jest wnoszona. Jeżeli reklamacja nie zawiera wskazania błędu w rachunku rozliczenia lub niezgodności z regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej oraz nie jest podany w niej faktyczny powód uzasadniający wniesienie reklamacji, taka reklamacja zostanie zwrócona użytkownikowi lokalu w celu jej uzupełnienia. Nieuzupełnienie reklamacji w określonym przez Spółdzielnię terminie powoduje jej bezskuteczność.
4. Odpowiedzi na reklamację udziela Spółdzielnia. W przypadku stwierdzenia, iż reklamacja dotyczy bezpośrednio zakresu obowiązków leżących po stronie firmy rozliczającej, reklamacja rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest kierowana do firmy rozliczającej. O przekazaniu reklamacji do firmy rozliczeniowej wnoszący reklamację powinien zostać poinformowany na piśmie niezwłocz-



nie po jej przesłaniu. Odpowiedź na reklamację udzielona przez firmę rozliczeniową jest niezwłocznie przesyłana do osoby wnoszącej reklamację, chyba że firma rozliczająca prześle odpowiedź bezpośrednio do adresata.

§ 8.

Ustalanie zaliczek

1. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej ustala Zarząd według poniższych zasad:
 - a) podstawą kalkulacji zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej jest wysokość indywidualnych kosztów zużycia ciepła przypadających na daną jednostkę użytkową w poprzednim okresie rozliczeniowym;
 - b) po analizie czynników, które mają najistotniejszy wpływ na zużycie energii cieplnej oraz kosztów jej zakupu, np. średniomiesięczne temperatury w poprzednim okresie grzewczym, zmiana poziomu zużycia ciepłej wody, zmiany cen taryfowych dla ciepła, podjęte lub planowane działania energooszczędne, itp., Zarząd określa dla jednostki rozliczeniowej (ewentualnie wyodrębnionej grupy użytkowników) procentowy współczynnik planowanego wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej;
 - c) w przypadku ustalania zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania:
 - każdy użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie, propozycję indywidualnie wyliczonej zaliczki, obliczaną w ten sposób, że koszt, o którym mowa w pkt a), mnoży się przez współczynnik, o którym mowa w pkt b);
 - każdy użytkownik lokalu może złożyć do Spółdzielni stosowne oświadczenie o podwyższeniu lub obniżeniu wysokości jednostkowej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej wraz z uzasadnieniem, przy czym wysokość obniżonej opłaty zaliczkowej nie może być niższa niż średniomiesięczny koszt zakupu energii cieplnej w danej jednostce rozliczeniowej za poprzedni okres rozliczeniowy pomnożony przez współczynnik, o którym mowa w pkt b); w przypadku, jeżeli obniżona przez użytkownika lokalu opłata zaliczkowa jest rażąco niska w stosunku do kosztów zużycia ciepła w poprzednim okresie, lub z uzasadnienia nie wynikają faktyczne przesłanki przemawiające za obniżeniem opłaty zaliczkowej, Zarząd może wnieść sprzeciw – wówczas obowiązuje jednostkowa stawka opłaty zaliczkowej ustalona przez Zarząd;
 - jeżeli użytkownik lokalu nie złoży oświadczenia, o którym mowa w drugim tirecie niniejszego punktu. przed upływem terminu płatności nowej wysokości stawki opłat zaliczkowych, uważa się, że przyjmuje propozycję zaliczki wyliczonej przez Zarząd Spółdzielni;
 - jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie, w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarząd zaliczki, o którym mowa w drugim tirecie niniejszego punktu jednocześnie winien złożyć zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty uiszczy ją w całości w terminie określonym w § 9 ust. 3 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności.
2. Wysokość ustalonych jednostkowych opłat zaliczkowych może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani uiszczać terminowo naliczone zaliczki na poczet kosztów zakupu energii cieplnej w okresach miesięcznych, gdyż są one integralną częścią opłat eksploatacyjnych za użytkowany lokal.

§ 9.

Rozliczanie nadpłat i niedopłat

1. Jeżeli wynikiem rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej oraz naliczonych zaliczek jest nadpłata, zaliczana jest ona w pierwszej kolejności na poczet zaległości w opłatach za użytkowany lokal, a jeżeli zaległość nie występuje – na poczet bieżących lub kolejnych opłat eksploatacyjnych.
2. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zwraca tą część nadpłaty, która pozostaje po potrąceniu z niej zaległości w opłatach i opłat za bieżący miesiąc, w ciągu 14 dni od złożenia wniosku. Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do dokonywania potrąceń wzajemnych z nadpłaty ponad aktualne opłaty bieżące, jeżeli użytkownik lokalu zalega z płatnościami z innych tytułów. Przepisy Kodeksu cywilnego o potrąceniu wierzytelności stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli wynikiem rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej oraz naliczonych zaliczek jest niedopłata, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić brakującą kwotę w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia indywidualnego. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć płatność na raty.
4. Bez względu na wynik rozliczenia, ani użytkownik lokalu z tytułu powstania nadpłaty, ani Spółdzielnia z tytułu powstania niedopłaty, nie mogą rościć praw do odsetek ustawowych lub innej formy odszkodowania za okresy poprzedzające wykonanie i dostarczenie rozliczenia indywidualnego użytkownikowi lokalu.

§ 10.

Zmiana użytkownika lokalu

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wynik rozliczenia indywidualnego odpowiednio obciąża lub jest uznawany na dobro aktualnego użytkownika, tj. w dniu otrzymania pisemnego indywidualnego rozliczenia kosztów, chyba że obejmujący i zwalnający dokonają we własnym zakresie międzyodczytu podzielników w formie obustronnie podpisanego protokołu, zawierającego wniosek o przeprowadzenie rozliczenia z uwzględnieniem międzyodczytów oraz zobowiązaniem do pokrycia kosztów dodatkowego rozliczenia.
2. W przypadku dokonania rozliczenia z uwzględnieniem międzyodczytu będą stosowane poniższe zasady rozdziału kosztów między użytkowników:
 - a) koszty zależne od użytkownika oraz koszty biernego zużycia ciepła oraz koszty podgrzania wody są rozliczane na użytkowników na podstawie międzyodczytów,
 - b) koszty stałe C.O. i C.W.U. są rozliczane proporcjonalnie do czasookresu użytkowania lokalu w całym okresie rozliczeniowym.
3. Użytkownikom, tj. zwalnającemu i obejmującemu lokal, rozliczenie kosztów następuje w tym samym terminie, co dla całej jednostki rozliczeniowej.

§ 11.

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) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt w lokalu
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji C.O. i C.W.U. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów ogrzewania lub wodomierza, zaworu termostaticznego, pod rygorem poniesienia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 3, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach rękojmi lub udzielonej przez producenta gwarancji.
6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i c.w.u. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej oraz ustalenia odszkodowania z tego tytułu. 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 mechanicznej plombi montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
 - j) demontaż wodomierza ciepłej wody;
 - k) każda ingerencja w wodomierz lub instalację c.w.u., która ma wpływ na wskazania wodomierza ciepłej wody;
 - l) oddziaływanie polem magnetycznym na wodomierz ciepłej wody;
 - m) naruszenie bądź zerwanie którejkolwiek z plomb na wodomierzu ciepłej wody.
8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. i c.w.u. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

§ 12.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody należy:
 - a) zapewnienie dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania w ilości gwarantującej utrzymanie w lokalach mieszkalnych (przy dokonaniu pomiaru w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm) temperatury $+ 20^{\circ}\text{C}$ przy w pełni otwartych co najmniej 24 godziny zaworach termostatycznych; wymagana temperatura w lokalach użytkowych określona jest odrębnymi przepisami,
 - b) zapewnienie nieprzerwanych dostaw centralnej ciepłej wody do mieszkań; dostarczana woda winna posiadać temperaturę nie niższą niż 42°C (Polska Norma PN-EN 12831-3-1:2017-08).
 - c) utrzymanie instalacji w należytym stanie technicznym oraz prowadzenie właściwej gospodarki remontowej, w szczególności okresowe dokonywanie przeglądów instalacji, w celu zakwalifikowania jej do remontu,
 - d) usuwanie awarii instalacji wewnętrznej c.o. i c.w.u., w szczególności wykonanie wszelkich czynności zapobiegających przed dalszymi ich skutkami,
 - e) zabezpieczenie otworów w budynku (drzwi, okna) w pomieszczeniach ogólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.) przed wpływami atmosferycznymi, oraz zabezpieczenie właściwych zamknięć tych otworów, a szczególnie drzwi wejściowych,
 - f) zapewnienie odpowiednio wykwalifikowanego personelu do obsługi i konserwacji instalacji.
2. Spółdzielnia nie odpowiada za przerwy w dostawie energii cieplnej:
 - a) z przyczyn spowodowanych zdarzeniami losowymi,
 - b) z przyczyn zawinionych przez użytkownika lokalu,
 - c) z przyczyn zawinionych przez dostawcę energii cieplnej,
 - d) w wypadku wyłączenia energii elektrycznej przez dostawcę energii.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do niezwłocznego sprawdzenia zgłoszenia wadliwego działania instalacji, o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika lokalu lub osoby upoważnionej.
4. Brak zgłoszenia przez użytkownika lokalu o niedogrzaniu wyklucza udzielenie bonifikaty przez Spółdzielnię ze względu na uniemożliwienie dokonania pomiarów i stwierdzenia przyczyn niedogrzenia.
5. Spółdzielnia udziela użytkownikom lokali bonifikat na skutek niedogrzenia lokali lub dostarczenia wody o temperaturze niższej niż wymagana, chyba że nie da się jej przypisać za to winy.
6. Użytkownik lokalu nie może uzyskać bonifikaty kosztów centralnego ogrzewania, jeżeli jedną z przyczyn niedogrzenia lokalu jest:
 - a) niezabezpieczenie drzwi i okien przed nadmiernymi stratami ciepła,
 - b) zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowanie,
 - c) przerobienie instalacji c.o. bez zgody Spółdzielni.
7. Spółdzielnia również nie udziela bonifikat użytkownikom lokali w przypadku niezapewnienia przez nich dostępu upoważnionym pracownikom do instalacji i urządzeń znajdujących się w ich lokalu w celu dokonania konserwacji lub naprawy.
8. W przypadku, gdy zachodzi podejrzenie, iż niedotrzymanie parametrów temperatury leży po stronie dostawcy, przy kontroli temperatury w lokalu powinien być obecny jego przedstawiciel. W razie



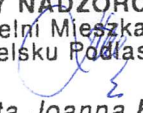
braku obecności przedstawiciela dostawcy ciepła protokół z pomiaru temperatury sporządza się jednostronnie, tj. bez jego udziału.

9. Jeżeli na skutek awarii instalacji odbiorczej centralnego ogrzewania z innych przyczyn niż wymieniono w ust. 2 nastąpi przerwa w dostawie energii cieplnej do budynku lub lokalu dłuższa niż dwie doby Spółdzielnia udziela bonifikaty z tytułu niedogrzanego lokalu z urzędu, bez wniosku zainteresowanych odbiorców, za cały okres niedogrzanego lokalu.
10. W przypadku niedogrzanego lokalu, spowodowanego wadliwym działaniem instalacji odbiorczej będącej w eksploatacji Spółdzielni, użytkownikom lokali bez względu na sposób rozliczeń, przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane na potrzeby ogrzewania w wysokości jednej trzydziestej miesięcznej opłaty stałej za każdą rozpoczętą dobę, jeżeli temperatura w lokalu była niższa od temperatury określonej w Polskiej Normie.
11. Jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura podgrzanej wody użytkowej jest w punkcie czerpalnym niższa niż 42°C, indywidualnym użytkownikom lokali przysługują upusty za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej w wysokości jednej trzydziestej miesięcznej opłaty stałej.
12. W przypadku niesprawności sieci zasilających, których eksploatacja leży w gestii dostawców ciepła, bonifikaty mogą być udzielone użytkownikom lokali w wysokości odpowiadającej bonifikatom i upustom udzielonym przez dostawców ciepła z tytułu niedochowania standardów świadczenia usług.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim


Dorota Wejrńska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim


Małgorzata Joanna Łukaszuk