REGULAMIN

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska"

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maria Skoczyńska – Puchała	Mateusz Czapla

Regulamin opracowano w oparciu o:

- Ustawę z dnia 10.04.1997 r. - Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 kwietnia 2020 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U.2020.718 z późn.zm.),
- Ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (tj. Dz.U.2021.2166 z poźn.zm.)
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku w sprawie 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 (t.j. Dz.U.2021.2273 z późn.zm.)
- Obowiązującą umowę zawartą pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Podwawelska" i MPEC S.A. w Krakowie na dostawę energii cieplnej do obiektów Spółdzielni,
- Obliczeniowe współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali stosowane do rozliczeń,
- Dokumentacje określające szczegółową inwentaryzację oraz moc cieplną grzejników i pionów grzewczych znajdujących się w częściach wspólnych budynków oraz garaży ogrzewanych.

§ 1

Pojęcia i definicje

Niniejsze zasady określają sposób rozliczania się Spółdzielni z użytkownikami lokali mieszkalnych, pracowni i garaży oraz lokali użytkowych i lokali własnych Spółdzielni w zakresie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów na ogrzanie tych pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych ogólnego przeznaczenia (klatki schodowe, suszarnie itp.) w budynkach stanowiących zasoby Spółdzielni i zasilanych energią cieplną przez MPEC S.A.

1. Pod pojęciem "UŻYTKOWNIK" należy rozumieć:
   - osoby zajmujące lokale na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności,
   osoby fizyczne i prawne zajmujące lokale na podstawie umowy najmu,
   osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
2. Pod pojęciem "ROZLICZAJĄCY" należy rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową "Podwawelska".
3. Pod pojęciem „FIRMA ODCZYTUJĄCO-ROZLICZENIOWA" należy rozumieć firmę, która dokonuje odczytów i rozliczenia energii cieplnej na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
4. Pod pojęciem „OGRZEWANE ZASOBY SPÓŁDZIELNI" należy rozumieć budynki Spółdzielni zasilane w energię cieplną przez MPEC S.A.
5. Pod pojęciem „POWIERZCHNIA OGRZEWANA CENTRALNIE" należy rozumieć ogólną powierzchnię użytkową lokalu, pracowni lub garażu zlokalizowaną w ogrzewanych zasobach Spółdzielni. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pracowni ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
   Nie dotyczy to pomieszczeń wybudowanych i zaizolowanych jako chłodnie o ile nie zmieniono ich właściwości technicznych, piwnic przynależnych do mieszkań lokali mieszkalnych, pomieszczeń wspólnego użytku pozbawionych grzejników.
6. Pod pojęciem „okres rozliczeniowy" należy rozumieć czas, dla którego dokonuje się rozliczenie kosztów wg podzielników, zwierający 12 miesięcy.
7. Pod pojęciem „j.p.k.o." należy rozumieć jednostki przeliczeniowe kosztów ogrzewania. Wielkość ta obliczana jest na podstawie wzorów matematycznych opracowanych przez właściciela systemu rozliczeniowego uwzględniających odczyt wskazań podzielnika kosztów oraz rodzaj i wielkość grzejnika.
8. Pod pojęciem "współczynnik wyrównawczy" należy rozumieć obliczoną i przyjętą do rozliczeń dla każdego lokalu wielkość współczynnika, która uwzględnia usytuowanie lokalu w bryle budynku, izolacyjność ścian itp.
9. Pod pojęciem „komfort cieplny" należy rozumieć ilość ciepła uwzględniającą ciepło pozyskane z pionów grzewczych oraz przenikające przez przegrody budowlane. Z pojęciem komfortu cieplnego związane jest pojęcie j.k.c. tj. jednostki komfortu cieplnego obliczanej jako iloczyn powierzchni lokalu oraz

różnicy temperatury w lokalu (obliczanej jako średnia ważona) i temperatury zewnętrznej wykorzystywanych do rozliczania kosztów ogrzewania wg komfortu cieplnego.
10. Pod pojęciem „okres grzewczy" należy rozumieć okres od momentu uruchomienia pracy węzła cieplnego do jej zakończenia.
11. Pod pojęciem „odszkodowanie" należy rozumieć koszty uzyskane z tytułu rozliczenia kosztów c.o. w mieszkaniu nieopomiarowanym lub nieodczytanym opisanym szczegółowo w § 5 ppkt. 3.2.3. lit. b.
12. Pod pojęciem „współczynnika oceny grzejnika" należy rozumieć współczynnik stosowany przez firmę odczytująco-rozliczeniową ustalony w oparciu o specyfikację projektowo-produkcyjną grzejników, uwzględniający wymiary, rodzaj konstrukcji (np. żeberkowe, płytowe), rodzaj materiału (żeliwne, stalowe, aluminiowe) oraz moc cieplną grzejnika. Współczynniki oceny grzejników są elementem systemu rozliczeń. Wykaz współczynników dostępny jest w Dziale Technicznym Spółdzielni.

§2
Koszty wg otrzymywanych faktur

1. Koszt centralnego ogrzewania rozlicza się odrębnie dla każdej opomiarowanej (wyposażonej w główny ciepłomierz) części budynku będącego w zasobach Spółdzielni (węzeł ciepłowniczy).
2. Koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu obejmują faktyczny koszt zakupu ciepła oraz koszty o których mowa w § 2 pkt. 3.1., pkt. 3.2. pkt. 3.3.
3. Całkowity koszt ogrzewania jest sumą: kosztów stałych, kosztów zmiennych oraz kosztów innych poniesionych przez Spółdzielnię na ich pokrycie.

3.1 Koszty stałe (niezależne od zużycia energii) stanowią:
a) opłata za zamówioną moc cieplną (wnoszona co miesiąc, przez cały rok),
b) opłata za usługi przesyłowe i dystrybucję (wnoszona co miesiąc, przez cały rok),

3.2 Koszty zmienne (zależne od zużycia energii cieplnej) stanowią:
a) opłaty za przesył energii cieplnej (wg wskazań liczników głównych),
b) opłaty za dostarczoną energię cieplną (wg wskazań liczników głównych),

3.3 Koszty inne:
a) opłaty za dodatkowo zlecone przez Spółdzielnię (w oparciu o decyzję Zarządu) przerwania i wznowienia dostaw ciepła,
b) opłaty za dodatkowo zlecone przez Spółdzielnię sprawdzenia prawidłowości wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego służącego do rozliczeń z MPEC S.A.
c) opłaty za uzupełnienie wody w instalacji c.o.

4. Koszty wykazane w punkcie 3.3. lit. a oraz b powiększają koszty stałe, natomiast koszty wykazane w punkcie 3.3. lit. c powiększają koszty zmienne.

§ 3

..1. Do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych, niemieszkalnych, użytkowych i pracowni oraz garaży przyjmuje się koszty o których mowa w §2 ust. 3.1., 3.2. oraz 3.3., które rozlicza się odmiennie w zależności od funkcji lokali w poszczególnych budynkach.

..2. Ze względu na funkcję lokali budynki dzieli się na:

1.a) Budynki o funkcji jednorodnej - budynki z lokalami mieszkalnymi wraz z pomieszczeniami wspólnymi oraz budynki wyłącznie z lokalami użytkowymi.

1.b) Budynki o funkcji mieszanej – lokale mieszkalne oraz inne pomieszczenia niemieszkalne użytkowane indywidualnie, a znajdujące się wspólnie w jednej opomiarowanej licznikiem głównym części budynku.

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment regulaminu nie może być powielany lub rozpowszechniany w żadnej formie i w żaden sposób bez uprzedniego zezwolenia wydanego przez SM "Podwawelska" w Krakowie.

..3. Koszty dla budynków o funkcji mieszanej, w których w pomieszczeniach niemieszkalnych użytkowanych indywidualnie są zainstalowane grzejniki dzieli się następująco:

3.1. Podstawą wyodrębnienia kosztów stałych i zmiennych dla pomieszczeń niemieszkalnych, nieopomiarowanych, użytkowanych indywidualnie jest obliczeniowa moc grzejników zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach.

3.2. Koszty ogrzewania lokali lub pomieszczeń, o których mowa w p. 3 rozlicza się proporcjonalnie do mocy grzejników w nich zainstalowanych.

3.3. Koszty stałe i zmienne dla lokali mieszkalnych i pomieszczeń wspólnych stanowią różnicę: ogólnej wartości kosztów ujętych w fakturach i kosztów o których mowa w p. 3.1.

4. Ustalenia powyższe nie dotyczą budynku ul. Wierzbowa 4 oraz rozliczeń pracowni w budynku ul. Słomiana 1 dla których ustalono odrębny sposób rozliczeń określony w dalszej części regulaminu.

§ 4

Okresy rozliczeniowe

1. Rozliczenia z użytkownikami lokali mieszkalnych w budynkach następują za okres 12 miesięcy od dnia 1 lipca roku bieżącego do 30 czerwca roku następnego z uwzględnieniem wpłaconych zaliczek.
2. Rozliczenia z użytkownikami lokali użytkowych znajdujących się w nieopomiarowanych budynkach następują w okresach miesięcznych w oparciu o faktury MPEC-u.
3. Rozliczenia z użytkownikami lokali użytkowych znajdujących się w opomiarowanym budynku ul. Komandosów 1 oraz ul. Komandosów 21 odbywać się będą w roku kalendarzowym dwukrotnie na koniec sezonu grzewczego i na koniec grudnia roku bieżącego z uwzględnieniem wpłaconych miesięcznych zaliczek.
4. Rozliczenia kosztów energii cieplnej winny być dostarczane do mieszkańców najpóźniej we wrześniu danego roku, a dla najemców lokali użytkowych w budynku ul. Komandosów 1 oraz ul. Komandosów 21 w terminie określonym w umowie Spółdzielni z firmą odczytująco-rozliczeniową.

§ 5

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych znajdujących się w opomiarowanych budynkach z wyjątkiem budynków: ul. Słomiana 1 oraz ul. Wierzbowa 4.

1. Koszty ogrzewania budynku lub jego części opomiarowanej licznikiem głównym ustalone zgodnie z §2 i §3 (po wyłączeniu kosztów stałych i zmiennych ogrzewania pomieszczeń niemieszkalnych użytkowanych indywidualnie) podlegają podziałowi na koszty wspólne i koszty indywidualne.
2. Koszty wspólne to koszty ogrzewania wszelkich pomieszczeń wspólnych. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych stanowią taki procent stałych i zmiennych kosztów ogrzewania części mieszkalnej i niemieszkalnej użytkowanej indywidualnie jaki jest procentowy udział mocy grzejników w pomieszczeniach wspólnych w całkowitej mocy węzła.

Koszty wspólne rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i pomieszczeń niemieszkalnych użytkowanych indywidualnie w budynku.

3. Koszty indywidualne - to koszty stałe i zmienne.

3.1. Koszty stałe stanowią sumę:

a) kosztów wyliczonych jako różnica między kosztami stałymi ogrzewania części mieszkalnej ustalonymi zgodnie z §2 pomniejszonymi o koszty ogrzewania wynajmowanych pomieszczeń niemieszkalnych użytkowanych indywidualnie oraz o koszty stałe przypadające na pomieszczenia wspólne (zgodnie z pkt. 2.),

b) kosztów uznanych reklamacji za poprzedni okres rozliczeniowy.

Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego mieszkania.

3.2. Koszty zmienne stanowią różnicę kosztów zmiennych z faktur dostawcy pomniejszonych o:

a) obliczone koszty zmienne części wspólnych oraz koszty zmienne pomieszczeń niemieszkalnych użytkowanych indywidualnie,

b) koszty zmienne obliczone według powierzchni, w tym koszty odszkodowania (zdefiniowane w p. 3.2.3.).

3.2.1. Koszty zmienne rozliczane są według wskazań podzielników elektronicznych z odczytem radiowym jako:

a) koszty zmienne komfortu cieplnego - w wysokości 40% kosztów zmiennych ogrzewania budynku (wg pkt 3.2.) - rozliczane są proporcjonalnie do jednostek przeliczeniowych komfortu cieplnego, określonych na podstawie iloczynu powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i różnicy średnich temperatur: wewnętrznej lokalu mieszkalnego liczonej jako średnia ważona i zewnętrznej w sezonie grzewczym. Koszty te uwzględniają koszty emisji ciepła pionów grzewczych oraz wymiany ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane – zgodnie z zapisami art. 45 ust. 9. Pkt. 2. lit. a) Ustawy Prawo Energetyczne z dnia z poź. zmian.

Średnia ważona temperatura wewnętrzna lokalu mieszkalnego obliczana jest na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu mieszkalnego oraz powierzchni opomiarowach pomieszczeń.

b) koszty zmienne zużycia - w wysokości 60% kosztów zmiennych ogrzewania budynku (pkt. 3.2.) - rozliczane są proporcjonalnie do jednostek przeliczeniowych, określonych na podstawie iloczynu jednostek zużycia wskazywanych przez podzielniki, współczynników oceny grzejników i współczynników wyrównawczych. Koszty te odzwierciedlają energię wyemitowaną przez grzejniki w lokalu mieszkalnym. Wartość współczynnika oceny grzejnika uwzględnia typ i moc grzejnika.

3.2.2. **Algorytm rozliczenia kosztów**:

a) komfortu cieplnego c.o. wg wskazań podzielników jest następujący:

odczyt wskazań średnich temperatur podzielników w każdym pomieszczeniu wyposażonym w podzielnik w danym lokalu mieszkalnym następuje zdalnie bez wchodzenia do lokali mieszkalnych przy uwzględnieniu §13 pkt. 5.

Uzyskane odczyty średnich temperatur firma pomiarowo-rozliczeniowa przelicza uwzględniając powierzchnię poszczególnych opomiarowanych pomieszczeń w celu uzyskania średniej ważonej temperatury lokalu mieszkalnego. Średnia ważona temperatura „" lokalu mieszkalnego zostaje pomniejszona o średnią temperaturę zewnętrzną (wg informacji z IMiGW) „" za dany okres grzewczy. Otrzymana powyżej wartość mnożona jest przez powierzchnię użytkową danego lokalu mieszkalnego.

Koszt jednostki komfortu cieplnego uzyskuje się poprzez podzielenie 40% kosztów zmiennych przyjętych zgodnie z paragrafem 5 punkt 3.2. przez sumę iloczynów uzyskanych powyżej dla wszystkich lokali mieszkalnych w danym węźle.

Koszt zmienny wg komfortu cieplnego danego lokalu mieszkalnego = ilości jednostek komfortu cieplnego danego lokalu mieszkalnego razy koszt jednostki komfortu cieplnego dla danego węzła [zł].

Przykład obrazujący sposób rozliczania kosztów zmiennych wg komfortu cieplnego

Obliczanie średniej ważonej z temperatury przy uwzględnieniu powierzchni opomiarowanej lokalu mieszkalnego

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment regulaminu nie może być powielany lub rozpowszechniany w żadnej formie i w żaden sposób bez uprzedniego zezwolenia wydanego przez SM "Podwawelska" w Krakowie.

PRZYKŁAD

Mieszkanie nr 1 - powierzchnia opomiarowana = 35 m² (1-wszy grzejnik =20°C, pow. =20 m²; 2-gi grzejnik =25°C, pow. =15 m²) - powierzchnia użytkowa = 40 m²

Mieszkanie nr 2 - powierzchnia opomiarowana = 15 m² (1-wszy grzejnik =23°C, pow. =8 m²; 2-gi grzejnik =21°C, pow. =7 m²) - powierzchnia użytkowa = 20 m²

Obliczanie średniej ważonej temperatury dla mieszkania nr 1

= = = = = 22,14°C

Obliczanie średniej ważonej temperatury dla mieszkania nr 2

= = = = = 22,07°C

– średnia temperatura pomieszczenia zarejestrowana przez podzielnik
– powierzchnia pomieszczenia opomiarowanego

Obliczanie kosztów jednostki komfortu cieplnego

K – koszt całkowity

– powierzchnia użytkowa
Jkc – jednostka komfortu ooooocieplnego

Nr mieszkania A	Średnia ważona z temperatury B	Średnia temperatura IMGW C	Różnica temperatur D = B - C	Powierzchnia użytkowa mieszkania E	Ilość jednostek komfortu cieplnego F = D x E
Mieszkanie nr 1	22,14°C	11,00°C	11,14°C	40 m^2	446 jkc
Mieszkanie nr 2	22,07°C	11,00°C	11,07°C	20 m^2	221 jkc
Suma:					667 jkc

K = 10 000 [zł]

4 000 [zł] = 40% kosztów zmiennych
4 000 [zł] : 667 [jkc] = 6,00 [zł/jkc]
Mieszkanie nr 1: 446 [jkc] x 6,00 [zł/jkc] = 2 676,00 zł
Mieszkanie nr 2: 221 [jkc] x 6,00 [zł/jkc] = 1 326,00 zł

b) zużycia wg wskazań podzielników jest następujący:
- odczyt wskazań podzielników w danym lokalu mieszkalnym następuje zdalnie bez wchodzenia do lokali mieszkalnych przy uwzględnieniu § 13 pkt. 5. Odczyty te następnie zredukowane zostaną – w systemie rozliczeniowym – o współczynnik grzejnika (proporcjonalny do typu oraz mocy grzejnika) oraz o współczynnik wyrównawczy położenia lokalu mieszkalnego.
- wartość zużycia ciepła w danym lokalu mieszkalnym = sumie jednostek wskazanych przez podzielnik po ich zredukowaniu.
- Jednostkowy koszt jednostki zużycia[zł] = 60% kosztu zmiennego danego węzła zgodnie z paragrafem 5 punkt 3.2. [zł] podzielony przez sumę jednostek zredukowanych dla danego węzła [j.zuż]
- koszt zmienny danego lokalu mieszkalnego = iloczyn wartości zużycia w danym lokalu mieszkalnym oraz jednostkowego kosztu zużycia w danym węźle [zł].

3.2.2(1) W przypadku gdy :
a) koszt zmienny ogrzania lokalu wyliczony na podstawie właściwego algorytmu jest wyższy od maksymalnego (dla 20°C) kosztu ciepła możliwego do pobrania z grzejników wówczas dla takiego lokalu Spółdzielnia ma prawo przyjąć wyliczoną wartość maksymalną;
b) koszt zmienny ogrzania lokalu, wyliczony na podstawie algorytmu, jest niższy od minimalnego (dla 16 °C) kosztu ciepła możliwego do pobrania z grzejników wówczas dla takiego lokalu Spółdzielnia ma prawo przyjąć ,wyliczoną wartość minimalną
- koszt stały w przypadku opisanym w pkt a i b ppozostaje bez zmian

Wartość minimalna (dla temp. 16 stC) i maksymalną (dla temp 20 st.C) wylicza się z wzoru :

- Koszt maksymalny :

- koszt minimalny :

$$k_{z-max}=C_{GJ}*E_{co}$$

$$E_{co-16} = Q_{co} * \frac{3,6 * 24 * S_d}{\Delta t_{obl}}$$

$$S_d = L_d * \Delta t_{fakt}$$

$$\Delta t_{fakt} = t_{śrobl.rzecz} - t_{śrzew}$$

$$\Delta t_{obl} = t_{śrobl.rzecz} - t_{obl.zew}$$

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment regulaminu nie może być powielany lub rozpowszechniany w żadnej formie i w żaden sposób bez uprzedniego zezwolenia wydanego przez SM "Podwawelska" w Krakowie.

Oznaczenia :

-

$k_{Z\text{-}max}$ –maksymalne koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)

C_{GJ} – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (PLN/GJ)

E_{CO} – zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), z grzejnikami nie opomiarowanymi

Q_{co} – moc zainstalowana grzejników (MW) , bez prawidłowego pomiaru

3,6 – współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ

24 – czas dostarczanie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ciągu doby

S_d – liczba stopniodni sezonu grzewczego (ºC dni)

L_d – liczba dni ogrzewania w danym sezonie grzewczym

Δt_{fakty} – różnica średniej temperatury obliczeniowej powietrza w pomieszczeniach i średniej zewnętrznej (faktycznej) temperatury w sezonie grzewczym

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

$t_{śr,obl,wew}$ – średnia temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu zgodnie z rozporządzeniem MI z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz.U. Nr 75,poz.690)z późniejszymi zmianami

$t_{obl,zew}$ – temperatura obliczeniowa powietrza w zewnętrznego zgodnie z rozporządzeniem wg normy PN-EN 12831

$t_{śr,zew}$ – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w sezonie grzewczym (dane pozyskane z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej)

d) Informacja o korekcie kosztu zmiennego ogrzania lokalu zostanie uwidoczniona na rachunku indywidualnym „koszt zmienny skorygowano do wyliczonej wartości min/max".

3.2.3. Algorytm rozliczania kosztów zmiennych wg powierzchni

Koszty rozliczane wg powierzchni są to zmienne koszty ogrzewania pomieszczeń w lokalach mieszkalnych w przypadku gdy:

a) - lokal nie jest opomiarowany z przyczyn technicznych (np. grzejnik typu „rurowego" oraz zastosowanie przez użytkownika za zgodą Spółdzielni grzejnika niemożliwego do opomiarowania),
- w lokalu nastąpiła awaria podzielników bez winy użytkownika np. z winy pracowników służb technicznych Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej i bezzwłocznie został sporządzony na tę okoliczność protokół lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe,
- w pomieszczeniu użytkownik zdemontował grzejnik za zgodą Spółdzielni;

koszt 1m^2 rozliczanej powierzchni uzyskuje się dzieląc koszty zdefiniowane w p.3.2. przez całkowitą powierzchnię lokali rozliczanych z całego węzła cieplnego. Koszty ogrzewania danego pomieszczenia stanowią iloczyn kosztu ogrzania 1m^2 oraz powierzchni pomieszczenia. W przypadku awarii pojedynczego podzielnika lub braku odczytu pojedynczego podzielnika z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu koszty ogrzewania zostają wyliczone według średniego zużycia w lokalu.

b) - pomieszczenia nie są opomiarowane z winy użytkownika (np. odmowa, zabudowany grzejnik itp.),
- w pomieszczeniu użytkownik wykonał samowolnie przeróbki w instalacji,
- w pomieszczeniu użytkownik zamienił grzejnik przewidziany dokumentacją na inny i nie uzgodnił tego faktu ze Spółdzielnią,
- w pomieszczeniu uszkodzony został podzielnik, zabezpieczająca go plomba lub stwierdzono manipulację przy podzielniku przez lokatora,
- w przypadku braku odczytu radiowego jeżeli w lokalu mieszkalnym lub pomieszczeniu nie dokonano odczytu podzielników z winy użytkownika (również w przypadku nie udostępnienia mieszkania lub

pomieszczenia do odczytu podzielników oraz uniemożliwienia dostępu do podzielnika umieszczonego na grzejniku), ,

- uległa zmianie (w wyniku prac budowlanych realizowanych za zgodą Spółdzielni) powierzchnia pomieszczenia w danym okresie rozliczeniowym, a użytkownik nie uzgodnił koniecznych korekt ze Spółdzielnią,

należy naliczyć odszkodowanie w następujący sposób: koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem, a koszty zmienne wylicza się jako maksymalną wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

3.2.4. Koszty zmienne ogrzewania lokalu mieszkalnego stanowią sumę kosztów ogrzewania pomieszczeń rozliczanych wg powierzchni oraz kosztów zużycia energii cieplnej przez grzejniki opomiarowane.

§ 6

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych, pracowni i garaży znajdujących się w opomiarowanym budynku ul. Słomiana 1.

1. Koszty c.o. dla lokali mieszkalnych i pracowni w w/w budynku rozlicza się z odczytów wskazań liczników zużycia ciepła.
2. Ogrzewane garaże (wyposażone w nieopomiarowane podzielnikami grzejniki) rozlicza się zgodnie z ustaleniami §2 i §3 - tak jak pomieszczenia niemieszkalne użytkowane indywidualnie.

§ 7

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych oraz lokalu użytkowego znajdujących się w budynku ul. Wierzbowa 4.

1. Koszty c.o. dla lokali mieszkalnych w w/w budynku rozlicza się według zasad określonych w § 15 pkt.7 regulaminu.
2. Koszty c.o.(stałe i zmienne) dla lokalu użytkowego w w/w budynku, wyposażonego w odrębny ciepłomierz rozlicza się zgodnie z fakturami MPEC S.A.

§ 8

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych (wyposażonych w grzejniki) znajdujących się w nieopomiarowanym pawilonie ul. Słomiana 17.

1. Ogrzewane lokale użytkowe posiadające grzejniki niewyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania rozlicza się zgodnie z ustaleniami §2 i §3 regulaminu.
2. Koszty stałe dzieli się przez całkowitą powierzchnię użytkową wszystkich rozliczanych lokali w pawilonie. Otrzymany iloraz stanowi średni koszt w zł/m^2 opłat stałych lokali w pawilonie.
Koszty stałe danego lokalu stanowią iloczyn średniego kosztu jw. i jego powierzchni użytkowej.
3. Koszty zmienne dzieli się przez całkowitą powierzchnię użytkową wszystkich rozliczanych lokali w pawilonie. Otrzymany iloraz stanowi średni koszt w zł/m^2 ogrzewania lokali w pawilonie.
Koszty zmienne danego lokalu stanowią iloczyn średniego kosztu jw. i jego powierzchni użytkowej.

§ 9

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych znajdujących się w opomiarowanych pawilonach ul. Komandosów 1 i ul. Komandosów 21.

Lokale użytkowe rozlicza się wg zasad rozliczeń stanowiących załącznik nr 2 do nin. regulaminu.

§ 10

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych znajdujących się w nieopomiarowanych pawilonach ul. Kapelanka 11 i ul. Komandosów 8.

Całkowite koszty ogrzewania w/w lokali użytkowych pokrywane są w całości przez najemców pawilonów zgodnie z ustaleniami określonymi w zawartych umowach pomiędzy najemcami a Spółdzielnią.

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment regulaminu nie może być powielany lub rozpowszechniany w żadnej formie i w żaden sposób bez uprzedniego zezwolenia wydanego przez SM "Podwawelska" w Krakowie.

§ 11

Użytkownik zobowiązany jest do pokrycia kosztów centralnego ogrzewania, a także do pokrycia opłat za dokonanie odczytów, serwis techniczny, zmiany w bazach danych oraz sporządzenie rozliczeń.

§ 12

Wpłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie i końcowe rozliczenie kosztów.

1. Opłaty za ogrzewanie są wnoszone przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych z góry w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc w formie miesięcznych zaliczkowych przedpłat, których wysokość dla danej części budynku (opomiarowanej ciepłomierzem głównym jego części) ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zużycia energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym, przewidywanych wielkościach zużycia energii dla następnych okresów, przewidywanych cen energii cieplnej - w/g informacji uzyskanej z MPEC. Przy zmianach cen lub zmianach poboru energii cieplnej ustalona wysokość zaliczki może być przez Zarząd Spółdzielni stosownie korygowana. Ustala się możliwość zastosowania użytkownikom indywidualnych wielkości zaliczkowych przedpłat ustalanych na podstawie przewidywanego (z analiz poprzednich okresów rozliczeniowych oraz prognoz na kolejne okresy) zużycia energii.

   Dla lokali użytkowych rozliczanych - zgodnie z fakturami MPEC - opłaty za ogrzewanie są wnoszone przez ich użytkowników na podstawie refaktur wystawianych przez rozliczającego tj. Spółdzielnię.

   Dla opomiarowanych lokali użytkowych w budynku ul. Komandosów 1 oraz ul. Komandosów 21 opłaty za ogrzewanie będą wnoszone przez ich użytkowników zaliczkowo na podstawie faktur wystawianych przez Spółdzielnię a następnie korygowane po ostatecznym rozliczeniu kosztów ogrzewania budynku.

2. Rozliczenie dokonanych przez użytkowników lokali zaliczkowych przedpłat za centralne ogrzewanie następuje w rozliczeniu końcowym za okres rozliczeniowy na podstawie otrzymanego rozliczenia.

3. W przypadku, gdy:
   3.1. suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest wyższa od kosztów poniesionych na c.o. w tym okresie, nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych wpłat czynszowych danego lokalu.
   3.2. suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym nie pokrywa kosztów poniesionych na c.o. w tym okresie, użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Decyzję o ewentualnym wydłużeniu tego okresu lub umożliwienia spłaty w systemie ratalnym podejmuje Zarząd Spółdzielni na pisemny wniosek użytkownika.

4. Zgłoszenie przez użytkownika reklamacji dotyczącej rozliczenia końcowego kosztów ogrzewania nie zwalnia go z obowiązku wnoszenia w każdym miesiącu kolejnego okresu rozliczeniowego wpłat zaliczkowych na poczet c.o. oraz dokonania zapłaty kwoty zgodnie z ppkt.3.2. niniejszego paragrafu.

§ 13

Odczyty podzielników

1. Odczyt wskazań podzielników kosztów dokonuje się dla opomiarowanych lokali mieszkalnych raz w roku, a w opomiarowanym budynku ul. Komandosów 1 oraz ul. Komandosów 21 dwa razy w roku. Odczyty wykonują firmy odczytująco-rozliczeniowe.

   Dla lokali w budynkach odczyty wykonywane są "radiowo" tj. bez konieczności wykonywania odczytu wewnątrz lokalu z zastrzeżeniem, o którym mowa w § 13 pkt. 5. Dane z odczytu są do wglądu w Spółdzielni. Zgodnie z art. 45 ust. 11 Ustawy prawo energetyczne użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu: kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania, konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń.

   O terminie odczytów mieszkańcy zostaną poinformowani ogłoszeniami na bramach budynków.

2. Osoby bezpośrednio wykonujące prace odczytowe otrzymują pisemne upoważnienia od Spółdzielni. Upoważnienia zawierają dane: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer dowodu osobistego osoby wykonującej odczyt oraz termin ważności upoważnienia. Upoważnienia opieczętowane są pieczątką firmową Spółdzielni oraz imienną osoby wydającej upoważnienie.

   Upoważnienia podpisuje członek Zarządu Spółdzielni. Niezależnie od wystawianych upoważnień pracownicy firmy rozliczeniowej muszą posiadać identyfikatory wydane przez upoważnionych przedstawicieli firmy.

3. Odczyty urządzeń rejestrujących zainstalowanych na grzejnikach w budynkach mieszkalnych wykonywane są po zakończeniu okresu grzewczego, a w budynku ul. Komandosów 1 oraz ul. Komandosów 21 w ciągu siedmiu dni po zakończeniu ustalonego okresu rozliczeniowego.
4. Odczyty ciepłomierzy rejestrujących ilość pobranego ciepła przez poszczególne lokale dokonywane są w ostatnim tygodniu czerwca każdego roku.
5. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania odczytu podzielnika wewnątrz lokalu, co może zaistnieć np. z powodu awarii systemu odczytu radiowego itp. odczyt podzielnika dokonuje firma odczytująco-rozliczeniowa w mieszkaniu. O terminie odczytu powiadamiany jest użytkownik lokalu.

W przypadku nieobecności w lokalu użytkownika w wyznaczonym terminie firma odczytująco-rozliczeniowa powiadamia użytkownika o ponownym terminie odczytu poprzez pozostawienie pisemnej informacji w skrzynce pocztowej z co najmniej 21-dniowym wyprzedzeniem. Jeżeli pomimo zawiadomienia o dodatkowej dacie odczytu, nie doszedł on do skutku z powodu kolejnego nieudostępnienia przez użytkownika zajmowanego lokalu, użytkownik ma prawo w trzecim terminie do odpłatnego dokonania odczytu przez firmę odczytująco-rozliczeniową. W tym celu powinien on osobiście uzgodnić z firmą odczytująco-rozliczeniową termin odczytu, (odczyt taki musi być dokonany nie później niż 4 tygodnie od daty ustalonej dla pierwszego odczytu danego lokalu). Nie wykonanie odczytu spowoduje, że bezpośredni koszt ogrzewania lokalu będzie obliczony wg zasad jakie stosuje się do lokali bez podzielników §5 ust. 3.2.3. lit. b. W czasie odczytu podzielniki kosztów muszą być dostępne bez przeszkód dla osób dokonujących odczyty tj. niezastawione meblami, obudowami grzejników itp.

§ 14

Rozliczanie lokalu w przypadku zmiany jego użytkownika.

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni dokonuje się pośredniego odczytu podzielników. Koszt odczytu pośredniego i rozliczenia pokrywa użytkownik oddający lokal. Rozliczenie użytkownika opuszczającego lokal nastąpi w chwili rocznego rozliczenia węzła cieplnego do którego przynależy dany lokal. Na poczet pokrycia kosztów c.o. użytkownik opuszczający lokal wniesie kaucję z chwilą opuszczenia lokalu proporcjonalną do ilości m-cy użytkowania mieszkania danym okresie rozliczeniowym naliczoną na podstawie maksymalnego kosztu z ostatniego okresu rozliczeniowego, uwzględniającą wpłacone zaliczki.

2. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania w przypadku zbycia lokalu przez dotychczasowego użytkownika na rzecz nowego użytkownika.

a) dotychczasowy użytkownik ma obowiązek powiadomić użytkownika obejmującego lokal o przyjętym w Spółdzielni systemie rozliczeń kosztów c.o.

b) nowy użytkownik lokalu wnosi wpłaty zaliczkowe na poczet kosztów energii cieplnej w wysokości ustalonej dla poprzedniego użytkownika w terminie miesięcznym i wg zasad określonych w statucie Spółdzielni.

c) W przypadku ustalonej przy uwzględnieniu wpłaty zaliczkowej kwoty zwrotu (nadpłaty) zostanie ona zwrócona użytkownikowi w zależności od ustaleń, o których mowa w punktach 2.1. i 2.2. przez Spółdzielnię w terminie do 45 dni od daty otrzymania rozliczenia za okres użytkowania przez niego lokalu.

W przypadku ustalonej przy uwzględnieniu wpłaty zaliczkowej kwoty niedopłaty użytkownik w zależności od ustaleń, o których mowa w punktach 2.1. i 2.2. jest zobowiązany uregulować należność w terminie do 45 dni od daty otrzymania rozliczenia za okres użytkowania przez niego lokalu.

d) Rozliczenie kosztów takiego lokalu następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2.1. W przypadku zbycia lokalu przez dotychczasowego użytkownika na rzecz nowego użytkownika i zapisie w akcie notarialnym, iż wszelkie prawa i zobowiązania wynikające z rozliczenia kosztów c.o. za cały okres rozliczeniowy, w którym nabył to prawo, przejmuje nowy użytkownik, ustala się, co następuje:

a) Nowy użytkownik jest zobowiązany uregulować należność (niedopłatę) za cały okres rozliczeniowy po jego zakończeniu. W przypadku nadpłaty jest ona zwracana przez Spółdzielnię nowemu użytkownikowi, natomiast ew. rozliczenia nadpłaty nowy i dotychczasowy użytkownik mogą dokonać we własnym zakresie, zgodnie z pkt. b) poniżej.

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment regulaminu nie może być powielany lub rozpowszechniany w żadnej formie i w żaden sposób bez uprzedniego zezwolenia wydanego przez SM "Podwawelska" w Krakowie.

b) W celu umożliwienia wykonania rozliczenia energii cieplnej pomiędzy użytkownikami lokalu w którym następuje zmiana użytkownika - nowy użytkownik (w porozumieniu z użytkownikiem poprzednim) może zlecić indywidualnie (za odpłatnością) firmie odczytująco-rozliczeniowej usługę wykonania odczytu pośredniego podzielników na dzień obejmowania lokalu w celu określenia kosztu c.o. za okres użytkowania lokalu przez poprzedniego użytkownika. Wykonane rozliczenie (po zakończeniu okresu rozliczeniowego w którym wykonano ten odczyt) otrzymuje od firmy odczytująco-rozliczeniowej zlecający usługę użytkownik i czynności te nie są brane pod uwagę przez rozliczającego (Spółdzielnię).

2.2.W przypadku zbycia lokalu przez dotychczasowego użytkownika na rzecz nowego użytkownika i brakiem zapisu w akcie notarialnym, iż wszelkie prawa i zobowiązania wynikające z rozliczenia kosztów c.o. za cały okres rozliczeniowy, w którym nabył to prawo, przejmuje nowy użytkownik ustala się, że dotychczasowy użytkownik ma obowiązek:

a)zgłosić do Spółdzielni konieczność dokonania odczytu pośredniego co najmniej 14 dni przed w/w faktem i pokryć koszty tego odczytu oraz w dacie sprzedaży mieszkania przekazać do spółdzielni wynik z odczytu.

b) powiadomić Spółdzielnię o adresie korespondencyjnym oraz o sposobie zwrotu ewentualnej należności, względnie wyrównania niedopłaty za energię cieplną po rozliczeniu lokalu.

c)dokonać wpłaty zaliczkowej w wysokości trzymiesięcznej opłaty za energię cieplną na poczet przyszłego rozliczenia w terminie do 14 dni od odczytu pośredniego. Wymóg ten jest jednym z warunków wydania zaświadczenia o nie zaleganiu z opłatami wobec Spółdzielni. Wpłata zaliczkowa na poczet przyszłego rozliczenia energii cieplnej może zostać określona w wyższej wysokości niż określona powyżej jeżeli dokonany odczyt pośredni podzielników wskazuje na potrzebę pobrania zaliczki w wyższej kwocie .

Jeżeli dotychczasowy użytkownik nie ureguluje należności związanych z rozliczeniem kosztów c.o., w tym ww. zaliczki, Spółdzielnia zastrzega sobie prawo ich dochodzenia na drodze sądowej (na podstawie art. 4 ust. 1 - 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z par. 67 ust. 1 i 2 Statutu SM „Podwawelska").

3. W przypadku zbycia przez Spółdzielnię lokalu będącego jej własnością na rzecz nowego użytkownika rozliczenie lokalu za cały okres rozliczeniowy zostanie wykonane ryczałtowo zgodnie z § 5 pkt. 3.2.3 lit. a, a nowy użytkownik pokrywa koszty obliczone proporcjonalnie od okresu przejęcia lokalu.

§ 15

Inne uregulowania

1. Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić rozliczającego o zauważeniu wadliwego działania urządzeń pomiarowych.
2. W razie uszkodzenia przez użytkownika podzielnika kosztów lub zerwanie plomby ponosi on koszty związane z przywróceniem do właściwego stanu urządzenia pomiarowego wg cen obowiązujących w dniu ponownego montażu.
3. Rozliczenia kosztów ogrzewania dostarczane są na adres osoby posiadającej prawo do lokalu przez osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni lub za pośrednictwem dostawcy usług pocztowych na adresy do korespondencji. Koszty związane z przesłaniem rozliczenia za pośrednictwem dostawcy usług pocztowych pokrywa właściciel mieszkania.
4. Reklamacje z tytułu odczytów i rozliczeń za dany rok rozliczeniowy należy składać w formie pisemnej w biurze Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie 21-tu dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów c.o. O sposobie załatwienia reklamacji Spółdzielnia zobowiązana jest powiadomić wnoszącego reklamację w ciągu 21 dni od dnia złożenia reklamacji. Koszty ponownego rozliczenia w wyniku uwzględnienia reklamacji - w przypadku gdy błędne rozliczenie nastąpiło z winy firmy odczytująco-rozliczeniowej - pokrywa ta firma. Spółdzielnia wyjaśni wątpliwości z firmą odczytująco-rozliczeniową.
5. W przypadku zastrzeżeń użytkownik ma prawo odwołać się do Zarządu Spółdzielni w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.

6. Odpłatność za wymianę podzielników wyparkowych na elektroniczne pokrywane są z Centralnego Funduszu Remontowego, a dla lokali, w których właścicielami są osoby niebędące członkami przez ich właścicieli.
7. Jeżeli osoby posiadające tytuł prawny do lokalu z danego węzła cieplnego wyrażą wolę przyjęcia zasad rozliczeń nie za pośrednictwem podzielników, lecz z powierzchni użytkowej mieszkań, to Spółdzielnia przyjmie taki sposób rozliczeń od najbliższego okresu rozliczeniowego, pod warunkiem złożenia wniosku nie później niż 30 dni przed rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego przez 100% osób posiadających tytuł prawny do lokali obsługiwanych przez jeden węzeł cieplny. Koszt ogrzewania mieszkania uzyskuje się dzieląc łączne koszty ogrzewania przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań zasilanych z danego węzła, a następnie mnożąc uzyskaną cenę jednostkową przez powierzchnię użytkową mieszkania.
8. Użytkownik mieszkania zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu zamontowania przygrzejnikowych zaworów termostatycznych oraz podzielników kosztów ogrzewania. Użytkownik mieszkania zobowiązany jest do umożliwienia służbom technicznym Spółdzielni lub innym upoważnionym przedstawicielom dostępu do urządzeń grzewczych i pomiarowych w celu przeprowadzenia odczytów przeglądów, napraw i kontroli, konserwacji, wymiany podzielników.
9. Użytkownikowi przysługuje prawo uzyskania informacji kontaktowych do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych, informacji dotyczących stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej i informacji na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.

§ 16

Tekst jednolity niniejszego Regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Podwawelska" w dniu 20.12.22 r. Prot. Nr 15/2022 uchwała nr 152/2022 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia w miejsce poprzednio obowiązującego Regulaminu z dnia 24.04.2018 r., Prot. nr 4/2018, Uchwała nr 18/2018.

Załącznik:
1. Wykaz obliczeniowych współczynników wyrównawczych wg dokumentacji w Dziale Technicznym Spółdzielni.
2. Zasady rozliczeń kosztów ogrzewania lokali w pawilonie ul. Komandosów 1 oraz ul. Komandosów 21

Sekretarz Rady Nadzorczej
Maria Skoczyńska Puchała

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Mateusz Czapla

Apator Powogaz S.A. Poznań ul. K. Janickiego 23/25 akceptuje techniczne i prawne aspekty niniejszego regulaminu dotyczące zasad rozliczeń centralnego ogrzewania

.....
Miejsce i data

.....
podpis upoważnionego przedstawiciela

Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment regulaminu nie może być powielany lub rozpowszechniany w żadnej formie i w żaden sposób bez uprzedniego zezwolenia wydanego przez SM "Podwawelska" w Krakowie.