

Regulamin
rozliczania kosztów energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin”
z dnia 26 stycznia 2023 roku

***UWAGA!**

Ujednolicony tekst regulaminu uwzględnia zmiany dokonane w jego treści, uchwałami Rady Nadzorczej:

- nr 1 z 26.01.2023r.
- nr 12 z 19.12.2023r.
- nr 11 z 27.11.2025r.

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej w zasobach Spółdzielni na cele ogrzewania (c.o.) i podgrzewu wody (c.w.u.)
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych będących w zasobach Spółdzielni .

§ 2

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 106 poz. 1126 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z 07.12.2021 roku (Dz.U. z 2021 poz. 2273)
- Statut SM „Biskupin” we Wrocławiu.
- Ustawę z dnia 11 maja 2001 roku Prawo o miarach (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz.2063),
- rozporządzenie 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. 2020 poz. 718),
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. nr 74 poz. 836).

§ 3

Definicje i określenia

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Wytwórca ciepła** – Przedsiębiorstwo Energetyczne Zespół Elektrociepłowni Wrocławskich Kogeneracja Spółka Akcyjna we Wrocławiu, dostarczający ciepło do miejskiej sieci ciepłowniczej we Wrocławiu.
2. **Sprzedawca** – Przedsiębiorstwo Energetyczne Fortum Power and Heat Polska Spółka z o.o., lub inny podmiot dostarczający ciepło na podstawie umowy z SM „Biskupin”.
3. **Odbiorca** – SM „Biskupin”, która na podstawie umowy ze sprzedawcą odbiera ciepło dostarczone do węzła cieplnego.
4. **Użytkownik oznacza:**
 - a/ właściciela (współwłaściciela) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności, bez względu na to czy jest, lub nie jest, członkiem Spółdzielni,
 - b/ członka Spółdzielni posiadacza (współposiadacza) spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu
 - c/ najemcę, tj. osobę posiadającą tytuł do lokalu mieszkalnego, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy,
 - d/ osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
5. **Okres rozliczeniowy** – okres 12 miesięcy, w którym dostarczona jest energia cieplna w celu ogrzewania pomieszczeń lub podgrzewu wody. Okresy rozliczeniowe określone są w załączniku nr 1 do regulaminu.
6. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub zespół budynków zasilany w ciepło przez węzeł/węzły cieplne,
7. **Sezon grzewczy** - okres między wrześniem a majem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność dostarczania energii cieplnej w celu ogrzewania budynków,
8. **Urządzenie pomiarowe** – podzielnik kosztów ciepła lub ciepłomierz,
9. **Lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w urządzenia pomiarowe,
10. **Automatyka pogodowa** – urządzenie węzła cieplnego, które włączy ogrzewanie, gdy temperatura na zewnątrz spadnie poniżej określonej wartości, a wyłączy ogrzewanie, gdy temperatura na zewnątrz będzie wyższa od założonej,
11. **Firma rozliczająca** – podmiot, który na podstawie umowy ze Spółdzielnią dokonuje rozliczenia kosztów energii cieplnej.
12. **Podzielnik kosztów c.o.** – urządzenie wskaźnikowe służące do określenia udziału poszczególnych grzejników w całkowitej ilości ciepła zużytego przez c.o. w danym budynku.
13. **Oplata stała za zamówioną moc** – pobierana w każdym miesiącu, stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej oraz stawki opłaty za zamówioną moc cieplną dla danej grupy taryfowej.
14. **Oplata stała za usługi przesyłowe** – pobierana w każdym miesiącu, stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej oraz stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej.
15. **Oplata za nośnik ciepła** – pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór nośnika ciepła, stanowi iloczyn ilości nośnika ciepła dostarczonego do napełniania lub uzupełniania ubytków wody w instalacjach odbiorczych, ustalonej na podstawie wskazań wodomierza zainstalowanego w miejscu określonym w umowie sprzedaży ciepła i ceny nośnika.

16. **Oplata za ciepło** – pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego oraz ceny ciepła.

17. **Oplata zmienna za usługi przesyłowe** – pobierana za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego oraz stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej.

18. **Współczynnik R_m** – współczynnik lokalowy, zmniejszający ilość odczytanych jednostek w lokalach o zwiększonym zapotrzebowaniu ciepła, spowodowanym niekorzystnym usytuowaniem ich w bryle budynku.

19. **Współczynnik U_f** – współczynnik grzejnikowy, charakteryzujący grzejnik w zależności od mocy cieplnej, wielkości i rodzaju grzejnika.

20. Zarządzający – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Biskupin”.

21. **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.

22. **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła, dopuszczony do stosowania zgodnie z przepisami o miarach

23. **Zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę lub podmiot ubiegający się o przyłączenie do sieci ciepłowniczej największą moc cieplną, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:

- a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
- b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
- c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.

§ 4

Postanowienia ogólne

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania prowadzone są w oparciu o:
 - a) powierzchnię grzewczą lokalu w lokalach nieopomiarowanych,
 - lub
 - b) powierzchnie grzewczą lokalu oraz odczyty urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych w lokalach opomiarowanych.
2. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku, w tym klatek schodowych, korytarzy, pralni i suszarni włączone są do kosztów całej jednostki rozliczeniowej. Koszty te przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej.
3. Rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej. Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu zawiera wykaz jednostek rozliczeniowych.
4. Rozliczanie kosztów energii cieplnej przeznaczonej na centralne ogrzewanie odbywa się za okres 12 kolejnych miesięcy.

5. Za powierzchnię grzewczą uważa się powierzchnię użytkową lokali obliczoną zgodnie z normą PN-70/B-02365 , a w przypadku budynków projektowanych po dniu 29 kwietnia 2012 roku normy PN - IOS 9836:1997/.

6. Skreślony

7. W systemie opomiarowanym minimalna ilość energii cieplnej obciążająca dany lokal nie może być mniejsza niż ilość ciepła niezbędnego do utrzymania temperatury 16°C .

8. Koszty energii cieplnej rozlicza się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej w rozbiu na koszty centralnego ogrzewania (c.o.) i koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).

9. Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania odbywa się w systemie odpowiednim do zainstalowanych urządzeń pomiarowych (ciepłomierze) i wskaźnikowych (podzielniki) przez zewnętrzną firmę rozliczającą, natomiast koszty podgrzania c.w.u. rozliczane są we własnym zakresie przez Spółdzielnię.

10. W przypadku awarii podzielnika, bez winy użytkownika lokalu, odczyt ustala się na podstawie średniej ilości jednostek zarejestrowanych na podzielnikach znajdujących się w danym budynku tym samym okresie rozliczeniowym.

§ 5

Ogólne zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej polega na porównaniu kosztów poniesionych w okresie rozliczeniowym do wysokości wniesionych zaliczek na ten cel przez indywidualnych odbiorców.

2. Koszty energii cieplnej określa się osobno dla każdej jednostki rozliczeniowej na podstawie faktur wystawionych przez sprzedawcę.

3. Dla lokali wyposażonych w indywidualne podzielniki kosztów c.o. lub ciepłomierzy, koszty sporządzenia rozliczenia c.o. (odczyty i rozliczenia) wykazywane są jako osobna pozycja w indywidualnym rozliczeniu lokalu .

4. Na pokrycie kosztów energii cieplnej pobierane są od użytkowników zaliczki na poczet opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewu wody.

5. Wysokość zaliczek za centralne ogrzewanie ustala Zarząd Spółdzielni z uwzględnieniem zapisu § 6 ust.4.

6. Koszty stałe i zmienne podgrzania 1 m³ wody ustala Zarząd

7. W przypadku zmiany cen energii cieplnej przez dostawcę w czasie okresu rozliczeniowego lub wystąpienia innych istotnych okoliczności, wysokość zaliczek może również ulec zmianie w poszczególnych budynkach w trakcie okresu rozliczeniowego.

8. Na koszt dostawy ciepła składają się następujące pozycje:

a) opłata za dostarczoną energię, stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalonej na podstawie wskazań ciepłomierza i ceny jednostkowej za energię [zł/GJ],

b) opłata za przesył , stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalonej na podstawie wskazań ciepłomierza i ceny jednostkowej za przesył [zł/GJ],

c) opłata za moc zamówioną, stanowiąca iloczyn mocy zamówionej i ceny za jednostkę mocy [zł/MW],

d) opłata za usługi przesyłowe, stanowiąca iloczyn mocy zamówionej i ceny za jednostkę mocy [zł/MW],

- e) opłata za nośnik ciepła, stanowiąca iloczyn uzupełnionego nośnika na podstawie wskazań wodomierza uzupełniającego i ceny jednostkowej za 1 m³ nośnika,
 f) inne opłaty wyszczególnione na fakturze dostawcy.
9. W kosztach centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy uwzględnia się wszelkiego rodzaju korekty z poprzedniego okresu rozliczeniowego, których wysokość nie została rozliczona.

§ 6

Rozliczenia centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię grzewczą oraz zasady ustalania opłat zaliczkowych

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię grzewczą lokali w metrach kwadratowych dokonuje Spółdzielnia na podstawie kosztów dostarczenia energii cieplnej na ogrzewanie danej jednostki rozliczeniowej lub na podstawie kosztów wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danej jednostki rozliczeniowej następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w ust. 1 przez łączną powierzchnię grzewczą lokali w danej jednostce. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię grzewczą poszczególnych lokali.

$$K_L = \frac{K_C}{\sum P_{OJ}} \cdot P_{OL}$$

gdzie:

- KL - koszt centralnego ogrzewania dla lokalu w danym okresie rozliczeniowym [zł],
 KC - całkowity koszt centralnego ogrzewania jednostki w okresie rozliczeniowym [zł],
 POJ - suma powierzchni ogrzewanej i rozliczeniowej lokali w danej jednostce [m²],
 POL - powierzchnia ogrzewana lokalu [m²].

3. Każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить zaliczki na poczet rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania
4. Podstawą ustalenia zaliczki za centralne ogrzewania jest jej aktualna wysokość, która może być skorygowana wynikami rozliczenia energii cieplnej, bieżącym zapotrzebowaniem na ciepło oraz zmianą cen wynikającym z taryf energii cieplnej zatwierdzonymi przez Urząd Regulacji Energetyki.

§ 7

Rozliczenie centralnego ogrzewania w oparciu o urządzenia pomiarowe i wskaźnikowe oraz zasady ustalania opłat zaliczkowych

1. Rozliczenie lokali mieszkalnych winno uwzględniać usytuowanie lokalu w budynku - współczynniki wyrównawcze.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustala się w oparciu o wysokość poniesionych kosztów za energię cieplną przeznaczoną na centralne ogrzewanie w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem bieżącego zapotrzebowania na ciepło oraz zmian cen wynikającym z taryf energii cieplnej zatwierdzonymi przez Urząd Regulacji Energetyki.
3. Rozliczenie indywidualne kosztów centralnego ogrzewania winno obejmować:

a) Obliczenie kosztów c.o. dla budynku.

Koszty c.o. w danym budynku oblicza się w okresie rozliczeniowym odejmując od kosztów energii cieplnej (wg faktur) koszty podgrzewu wody użytkowej i dodając koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego pozostałe do rozliczenia w wyniku uznania reklamacji rozliczenia kosztów c.o. .

b) Podział kosztów c.o. dla budynku.

Koszty ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej dzieli się na koszty stałe i zmienne w proporcji 50: 50.

c) Podział kosztów zmiennych dla budynku.

Koszt zmienny na poszczególne lokale wchodzące w skład jednostki rozliczeniowej dzielony jest według odczytów urządzeń pomiarowych oraz średnich temperatur w lokalu.

d) Obliczenie indywidualnych kosztów stałych.

Koszt stały rozliczany jest według kryterium powierzchniowego, z tym że powierzchnię grzewczą do rozliczenia mieszkań dwupoziomowych przyjmuje się jako sumę powierzchni poziomu dolnego oraz 50% powierzchni poziomu górnego.

e) Obliczenie jednostek dla lokalu

Jednostki rozliczeniowe oblicza się mnożąc jednostki odczytane z podzielników przez odpowiednie współczynniki wyrównawcze: grzejnikowy U_f (3.19) oraz lokalowy R_m (3.18). Suma ilości jednostek rozliczeniowych w lokalu jest podstawą wyliczenia kosztów podzielnikowych .

f) Obliczenie jednostek rozliczeniowych budynku

Suma jednostek zredukowanych poszczególnych lokali położonych w budynku.

g) Obliczenie kosztu jednostki rozliczeniowej w budynku

Koszt jednostki rozliczeniowej oblicza się dzieląc koszty podzielnikowe budynku przez sumę jednostek rozliczeniowych w budynku.

e) Obliczenie indywidualnych kosztów podzielnikowych.

Indywidualne koszty podzielnikowe oblicza się mnożąc koszt jednostki rozliczeniowej przez ilość jednostek rozliczeniowych ustalonych dla danego lokalu .

4. Jeżeli odczyty podzielników kosztów c.o. drogą radiową nie będą możliwe z przyczyn technicznych, firma rozliczająca, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika w wyznaczonym terminie dokona odczytu uzupełniającego. O terminie dodatkowego odczytu powiadamia firma rozliczająca na 7 dni przed planowanym odczytem.

5. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu kontrolnego podzielników kosztów ogrzewania lub ingerencji w te urządzenia wskaźnikowe w celu zafałszowania ich wskazań, koszt ogrzewania lokalu ustalony zostanie jako odszkodowanie zgodnie z art. 45a ust. 11 prawa energetycznego .

Indywidualne koszty c.o. (odszkodowanie) ustala się odpowiednio na podstawie średniego zużycia przypadającego na m^2 z trzech lokali o największym zużyciu w danym budynku, w tym samym okresie rozliczeniowym.

6. W przypadku zniszczenia podzielnika indywidualny odbiorca ponosi koszty zakupu nowego podzielnika, zamontowania oraz inne koszty z tym związane.

7. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu montażu lub wymiany podzielników , lokal będzie potraktowany jako nieopomiarowany, a koszt ogrzewania lokalu zostanie ustalony w wyniku zamiennego rozliczenia zgodnie z art. 45a ust. 12 prawa energetycznego.

Indywidualne koszty c.o. (odszkodowanie) ustala się odpowiednio na podstawie średniego zużycia przypadającego na m² z trzech lokali o największym zużyciu w danym budynku, w tym samym okresie rozliczeniowym.

8. W stosunku do użytkownika, który ma usunięty grzejnik w danym pomieszczeniu, przykładowo kuchni, indywidualne koszty c.o. ustala się na podstawie średniego odczytu z trzech podobnych lokali o największych odczytach zarejestrowanych przez podzielniki w danym budynku, w tym samym okresie rozliczeniowym.

9. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Określa się ją jako maksymalny wskaźnik jednostek rozliczeniowych na 1 m² powierzchni lokalu w budynku.

10. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym określa się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach. Zapewnia się ją przez prawidłowy udział kosztów zmiennych zakupu ciepła rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni lokali.

11. Zasady postępowania zawarte w ustępach 5-7 odnoszą się także do lokali wyposażonych w ciepłomierze

§ 8

Szczegółowe zasady ustalania rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

1. Użytkownicy lokali pokrywają całkowity koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej dla danego budynku (nieruchomości).

2. Rozliczenie kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez Sprzedawcę ciepła. Podstawą naliczeń kosztów jest moc cieplna zamówiona na podgrzanie ciepłej wody użytkowej oraz wskazania liczników ciepła w węzłach cieplnych w danym budynku.

3. Całkowity koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej obejmuje:

- a) koszty stałe zakupu ciepła na podgrzanie ciepłej wody użytkowej,
- b) koszty zmienne zakupu ciepła na podgrzanie ciepłej wody użytkowej.

4. Koszt podgrzania c.w.u. indywidualnych odbiorców oblicza się mnożąc zużycie według indywidualnych wodomierzy mieszkaniowych przez koszt jednostkowy podgrzania 1 m³ wody. Niniejszy zapis obowiązuje do czasu zamontowania liczników ciepłej wody w konkretnych węzłach cieplnych usytuowanych w budynkach SM „Biskupin” oraz rocznego (rok kalendarzowy) wystawiania, w oparciu o ich odczyty, faktur przez Sprzedawcę.

Do tego czasu koszt podgrzania 1 m³ jest jednolity dla tych zasobów Spółdzielni.

5. Po spełnieniu warunków opisanych w zdaniu drugim ustępu 2, opłaty za podgrzew wody będą rozliczane z kosztów stałych, w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali i zmiennych w przeliczeniu na metr sześcienny wody.

6. Rozliczenie kosztów stałych dokonuje się raz w roku na koniec miesiąca grudnia.

Rozliczenie to dokonywane jest w oparciu o koszt mocy zamówionej na potrzeby podgrzania wody oraz powierzchni użytkowej budynku.

7. Rozliczanie kosztów zmiennych podgrzania wody dokonuje się dwa razy w roku w oparciu o zdalne odczyty wodomierzy indywidualnych z modułem radiowym z uwzględnieniem

ryczałtowego zużycia c.w.u. w lokalach nieopomiarowanych. Rozliczenie c.w.u. dokonuje się na koniec miesiąca czerwca i grudnia. Rozliczenie dokonywane jest w oparciu o zużycie indywidualnych wodomierzy mnożone przez koszt zmienny jednostkowy podgrzania 1 m³ wody.

8. W przypadku zmiany taryfy dla ciepła i wody między półrocznymi odczytami dokonuje się dodatkowy odczyt na koniec miesiąca poprzedzającego miesiąc z nowymi taryfami.

9. Wysokość zaliczek na poczet kosztów stałych i zmiennych podgrzania wody użytkowej dla lokali danego budynku ustala Zarząd w oparciu o faktury Sprzedawcy z uwzględnieniem prognozowanych zmiany cen i ilości ciepła potrzebnego do podgrzania wody. Tym samym opłata za c.w.u. będzie dwuelementowa, to jest c.w.u. stała i c.w.u. zmienna.

§ 9

Rozliczania kosztów energii cieplnej dla lokali po zmianie użytkownika

1. Zasady rozliczenia kosztów ogrzewania przy zmianie użytkownika lokalu:

a) w przypadku gdy jednostka rozliczeniowa wyposażona jest w urządzenia pomiarowe koszty stałe dzieli się proporcjonalnie do okresu zamieszkania a koszty zmienne ustala się zgodnie z odczytem urządzenia pomiarowego na dzień zmiany użytkownika; a razie braku odczytów koszty zmienne także rozlicza się proporcjonalnie do okresu zamieszkania,

b) jeżeli jednostka rozliczeniowa nie jest opomiarowana – koszty ciepła rozliczane są według kryterium powierzchniowego proporcjonalnie do okresu zamieszkania.

2. Jeżeli zmiana użytkownika lokalu jest następstwem zbycia spółdzielczego własnościowego prawa lub odrębnej własności strony transakcji samodzielnie dokonują odczytów urządzeń pomiarowych i dostarczają je do Spółdzielni. Nabywca i kupujący uzgadniają także między sobą podział kosztów z tytułu rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 10

Obowiązki firmy rozliczającej

1. Obowiązki firmy rozliczającej:

a) dostarczanie i montowanie urządzeń pomiarowych.,

b) dokonywanie corocznych odczytów,

c) dokonywanie odczytów kontrolnych i międzyokresowych według wskazań Spółdzielni lub na podstawie pisemnych zgłoszeń lokatorów,

d) przeprowadzanie inwentaryzacji w mieszkaniach w celu uzyskania danych niezbędnych do dokonania rozliczeń,

e) dostarczanie Spółdzielni zestawień zbiorczych dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych w terminach zgodnych z umową,

f) sporządzanie rozliczenia kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych użytkowników i dostarczanie ich do Spółdzielni ,

g) rozpatrywanie reklamacji zgłoszonych przez użytkowników za pośrednictwem Spółdzielni,

2. Przedstawiciel firmy rozliczającej jest zobowiązany na życzenie użytkownika przedstawić upoważnienie wystawione przez firmę dokonującą rozliczeń, uprawniające go do przeprowadzania czynności wskazanych w ustępie 1 w punktach a-d.

§ 11

1. O terminie odczytów urządzeń pomiarowych użytkownicy powiadamiani będą:
 - informacją na tablicy ogłoszeń w budynku i na stronie internetowej Spółdzielni,
 - imiennym zawiadomieniem dla odczytu w terminie dodatkowym.
2. Na wniosek użytkownika możliwe jest przeprowadzenie dodatkowego odczytu stanów urządzeń pomiarowych w trakcie okresu rozliczeniowego. Koszt tej usługi pokrywa wnioskujący.
3. Na wniosek użytkownika możliwe jest przeprowadzenie kontroli poprawności działania urządzeń pomiarowych. W sytuacji stwierdzenia prawidłowego jego działania lub stwierdzenia błędnego dokonania odczytu, który nie został sporządzony przez pracownika firmy rozliczającej a był sporządzony przy udziale użytkownika, usługa traktowana jest jako odczyt w dodatkowym terminie.
4. Koszty usług dodatkowych wykonywanych przez firmę rozliczającą są wykazywane w indywidualnych rozliczeniach centralnego ogrzewania, które pokrywa użytkownik w jednym saldzie z rozliczeniem centralnego ogrzewania.

§ 12

Obowiązki użytkownika

1. Do obowiązków użytkownika należy:
 - a) informowanie niezwłocznie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu urządzeń pomiarowych oraz naruszeniu lub uszkodzeniu plomb,
 - b) umożliwienie firmie rozliczającej lub Spółdzielni okresowej kontroli urządzeń pomiarowych,
 - c) umożliwienie odczytania wskazań urządzeń pomiarowych,
 - d) umożliwienie łatwego dostępu do urządzeń pomiarowych oraz zaworów: sprawdzanie wielkości odczytów i potwierdzanie protokołu odczytu poprzez złożenie podpisu przez pełnoletniego domownika,
 - e) ponoszenie kosztów eksploatacji urządzeń pomiarowych,
 - f) ponoszenie opłaty z tytułu wykonania usługi obniżenia poziomu wody w pionie centralnego ogrzewania oraz innych usług dokonanych na zlecenie lokatora,
 - g) niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych usterkach instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej., a w szczególności :
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Spółdzielni,
 - c) demontaż grzejników,
 - d) demontaż lub manipulacja przy urządzeniach pomiarowych,
 - e) zrywanie lub naruszanie plomb przy podzielnikach kosztów ogrzewania i ciepłomierzach,
 - f) samowolne spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
3. Użytkownik zostanie obciążony kosztami :
 - a) usunięcia przez Spółdzielnię skutków samowolnej ingerencji w instalacje,
 - b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji .,
 - c) samowolnego spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania na podstawie faktur wystawionych przez sprzedawcę,
 - d) wymiany urządzeń pomiarowych uszkodzonych z winy lokatora lub posiadających zerwane

albo naruszone plomby,
e) naprawienia innych szkód związanych z instalacją ciepłowniczą.

§ 13

Rozliczenie wyniku

1. Różnica między kosztem ogrzewania a wpłaconymi zaliczkami podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Nadpłata jest zaliczana na poczet kolejnych opłat eksploatacyjnych. Na żądanie użytkownika nadpłata zostanie mu zwrócona pod warunkiem, że nie zalega z opłatami. Jeżeli ma dług nadpłatę zaliczy na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni
3. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, użytkownik zobowiązany jest uiszczyć w najbliższym terminie, jednak nie później niż do 60 dni od daty informacji o rozliczeniu. W uzasadnionych wypadkach może on wystąpić do Spółdzielni o umożliwienie spłacenia powstałej niedopłaty w ratach.

§ 14

Wynik rozliczenia użytkownicy otrzymują w terminie do 2 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego w przypadku jednostek rozliczanych według powierzchni grzewczej i w terminie do 3 miesięcy w przypadku jednostek rozliczanych na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych.

§ 15

Reklamacje i opusty

W terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, użytkownik ma prawo zgłosić reklamację. Reklamacja winna być rozpatrzona przez Spółdzielnię w ciągu 60 dni od daty jej wpływu.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu i wznowieniu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie aktualnej sytuacji pogodowej i jej prognozy.
2. Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o montażu podzielników umożliwiających indywidualne rozliczenie opłat za ogrzewanie pod warunkiem, że:
 - a) większość użytkowników danej jednostki rozliczeniowej wyrazi zgodę na montaż podzielników i ponoszenie kosztów związanych z ich obsługą (50 % + 1)
 - b) wszystkie lokale w danej jednostce rozliczeniowej są wyposażone w zawory i głowice termoregulujące oraz wodomierze.
4. Zarząd podejmuje decyzje o zwiększeniu temperatury nastawienia automatyki pogodowej w węźle cieplnym powyżej normy ustalonej w umowie ze sprzedawcą energii cieplnej na wniosek większości użytkowników danej grupy rozliczeniowej.
5. Niniejszy regulamin ma odpowiednie zastosowanie dla zasobów ogrzewanych z kotłowni osiedlowej.
6. Częścią składową regulaminu jest załącznik nr 1.

§ 17**Postanowienia końcowe**

1. Z chwilą wejścia w życie zapisów niniejszego regulaminu traci moc regulamin rozliczeń kosztów energii cieplnej w SM „Biskupin” z dnia 31 października 2019 roku.
2. Regulamin obowiązuje dla okresu rozliczeniowego:
 - a) rozpoczynającego się od 1 stycznia każdego roku - od 1 stycznia 2023 roku,
 - b) rozpoczynającego się od 1 października każdego roku – od 1 października 2022 roku,

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Z A Ł A C Z N I K nr 1- Wykaz jednostek rozliczeniowych

Lp.	Jednostka rozliczeniowa	Okres rozliczeniowy
1.	Olszewskiego 111-141	1.01. – 31.12.
2.	Gersona 4-14; Olszewskiego 128 – 150; Sempołowskiej 55- 73; 64-74; 64a-74a	1.01. – 31.12.
3.	Edyty Stein 8-12	1.01. – 31.12.
4.	Matejki 22-28; Prusa 19-21	1.01. – 31.12.
5.	Mickiewicza 49-55a	1.01. – 31.12.
6.	Bacciarellego 1-15	1.01. – 31.12.
7.	Bacciarellego 17-33	1.01. – 31.12.
8.	Bacciarellego 37-51	1.01. – 31.12.
9.	Bacciarellego 53-69	1.01. – 31.12.
10.	Bacciarellego 71	1.01. – 31.12.
11.	Bacciarellego 73	1.01. – 31.12.
12.	Bacciarellego 75	1.01. – 31.12.
13.	Bacciarellego 16-26	1.01. – 31.12.
14.	Bacciarellego 30-38	1.01. – 31.12.
15.	Bacciarellego 40-52	1.01. – 31.12.
16.	Bacciarellego 40a-40b, Canaletta 2-2a	1.01. – 31.12.
17.	Canaletta 6-14	1.01. – 31.12.
18.	Canaletta 16-22	1.01. – 31.12.
19.	Canaletta 24-30	1.01. – 31.12.
20.	Gersona 7-21	1.01. – 31.12.
21.	Gersona 23-37	1.01. – 31.12.
22.	Jackowskiego 59	1.01. – 31.12.
23.	Jackowskiego 61	1.01. – 31.12.
24.	Jackowskiego 63	1.01. – 31.12.
25.	Mielczarskiego 49	1.01. – 31.12.
26.	Mielczarskiego 51	1.01. – 31.12.
27.	Mielczarskiego 53	1.01. – 31.12.
28.	Benedyktyńska 14-18	1.01. – 31.12.
29.	Jedności Narodowej 155; Daszyńskiego 5-11	1.01. – 31.12.
30.	Sienkiewicza 131	1.01. – 31.12.
31.	Kazimierska 3-13	1.01. – 31.12.
32.	Kazimierska 17-23	1.01. – 31.12.
33.	Kazimierska 25-29	1.01. – 31.12.
34.	Matejki 1a, 1b, 1c	1.01. – 31.12.
35.	Kilińskiego 28-34; Kilińskiego 22-26; Drobnera 38	1.10. – 30.09.

36.	Dembowskiego 57-63; Spółdzielcza 1a. 1b, 1c	1.10. – 30.09.
37.	Dembowskiego 45-55	1.10. – 30.09.
38.	Promień 25-39	1.10. – 30.09.
39.	Promień 41 – 57	1.10. – 30.09.
40.	Bacciarellego 35a, 35b, 35c	1.10. – 30.09.
41.	Gersona 39a – 47	1.10. – 30.09.
42.	Drobnera 32 - 36	1.10. – 30.09.
43.	Kazimierska 15	1.01. – 31.12.
44.	Jackowskiego 57	1.01. – 31.12.
45.	Bacciarellego 75a, 75b	1.10. – 30.09.
46.	Gersona 5	1.10. – 30.12.
47.	Olszewskiego 149-153	