

REGULAMIN
rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w
Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w budynkach wyposażonych w
podzielniki kosztów ogrzewania

Tekst jednolity

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2024r. poz. 266 ze zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. § 104¹ ust.3 Statutu Spółdzielni i § 2 pkt.2 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, które stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami lokali w zakresie zużycia energii cieplnej.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich typów lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.
3. Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 2

1. Każdy odbiorca energii cieplnej z wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania jest użytkownikiem systemu, który obsługuje równocześnie wszystkich odbiorców w danym budynku.
2. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią części wspólne nieruchomości.

Dotyczy to w szczególności:

- a) rur przyłączeniowych (piony, gałazki),
- b) zaworów przy grzejnikowych, w tym: termostatycznych i zwrotnych,
- c) grzejników,
- d) podzielników kosztów ogrzewania.

§ 3

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielnia** – rozumie się przez to Zwierzyniecką Spółdzielnię Mieszkaniową w Krakowie.
2. **Statucie** - rozumie się przez to Statut Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie.
3. **Radzie Nadzorczej** rozumie się przez to Radę Nadzorczą Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie, o której mowa w § 122 Statutu.
4. **Zarządzie** rozumie się przez to Zarząd Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w, o którym mowa w § 126 Statutu.
5. **Regulaminie** - rozumie się przez to Regulamin rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.
6. **Użytkownikowi lokalu** – rozumie się przez to osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, najemcę lokalu lub osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego.

7. **Rozliczenie indywidualne** – rozumie się przez to podział kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym niż mieszkalnym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w danym okresie rozliczeniowym.
8. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – rozumie się przez to urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
9. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** - rozumie się przez to współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
10. **Współczynnik [UF]** – rozumie się przez to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
11. **Jednostka zużycia** – rozumie się przez to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożoną przez współczynnik UF
12. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - rozumie się przez to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożoną przez współczynnik UF i współczynnik wyrównawczy LAF
13. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - rozumie się przez to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik ten pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
14. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – rozumie się przez to temperaturę powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
15. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - rozumie się przez to temperaturę zapewniającą wymaganą obowiązującymi przepisami prawa temperaturę użytkowania pomieszczeń, nie niższą niż 16°C. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających w/w temperaturę.
16. **Montaż uzupełniający** – rozumie się przez to montaż podzielników kosztów ogrzewania, które nie zostały zamontowane z uwagi na nieobecność lub odmowę użytkownika lokalu podczas wyznaczonych terminów montażu bądź trudnościami technicznymi w montażu podzielnika.

§ 4

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania w budynkach Spółdzielni spełniających warunki określone w ustawie Prawo energetyczne, ich odczyt i rozliczenie wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na wszystkich grzejnikach w każdym lokalu (z wyłączeniem: łazienki i wc).
3. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepła w lokalach.
4. Na potrzeby rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w pkt. V, niniejszego Regulaminu.
5. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów ogrzewania.
6. Jeżeli przyczyna braku możliwości zdalnego odczytu podzielnika kosztów ogrzewania leży po stronie użytkownika lokalu (np. mechaniczne uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), dokonywany jest odczyt manualny, który podlega dodatkowej opłacie przez

użytkownika lokalu w wysokości określonej w cenniku stanowiącym załącznik do umowy Spółdzielni z firmą rozliczeniową.

7. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
8. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, użytkownik obejmujący lokal przejmie wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w terminie określonym w niniejszym Regulaminie.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy użytkownik lokalu otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy użytkownik lokalu za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taki wniosek na piśmie do Spółdzielni. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nowego użytkownika lokalu.
11. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnione osoby.

§ 5

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania,
- zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
- ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
- niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym, w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
- poinformowania Spółdzielni i uzyskania zgody na wymianę grzejnika.

III. KOSZTY ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 6

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu energii cieplnej do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
3. Koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania obejmują sumę:
 - 3.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - za zamówioną moc ciepłą pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - 3.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za zużytą energię ciepłą według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.

§ 7

1. Koszty dostawy, wymiany i montażu podzielników kosztów ogrzewania rozliczane są na dany budynek i obciążają fundusz remontowy tego budynku.
2. Do kosztów zakupu ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.

RADA NADZORCZA
ZWIERZYŃCIECKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

§ 8

W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku, Spółdzielnia wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają budynek którego dotyczą.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 9

1. Rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią,
 - niniejszym Regulaminem.
2. Ustala się okresy rozliczeniowe obejmujące okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
3. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania następuje odrębnie dla każdego budynku.
4. Rozliczenie z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do trzech miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
5. Firma rozliczeniowa dokonuje rozliczeń w formie zbiorczych zestawień przeznaczonych dla Spółdzielni oraz indywidualnych rozliczeń dla każdego użytkownika lokalu oddzielnie.
6. Koszty związane z obsługą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania obciążają użytkowników lokali i określone są w odrębnej pozycji rozliczenia.
7. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
8. Nadzór i kontrolę nad prawidłowością rozliczeń sprawuje Spółdzielnia. Z tego tytułu Spółdzielnia zobowiązana jest do żądania od firmy rozliczeniowej wyjaśnień wszelkich wątpliwości, zgłaszanych przez użytkowników lokali.

§ 10

1. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła następuje odrębnie dla każdego budynku według podziału:
 - 1.1. część stała od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danym budynku,
 - 1.2. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji określonej dla poszczególnych budynków w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu na:
 - **koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników (UF) zależnych od mocy grzejnika oraz współczynników wyrównawczych (LAF) zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku
 - **koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danym budynku.
2. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
3. W budynkach, w których znajdują się lokale o innym niż mieszkalne przeznaczeniu rozliczenie kosztów zakupu ciepła określonego w ust. 1 dokonuje się odrębnie na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali o innym niż mieszkalne przeznaczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej grupy lokali

§ 11

1. W rozliczeniu kosztów ogrzewania uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF),
2. Wartości współczynników wyrównawczych (LAF) dla poszczególnych lokali w danym budynku zatwierdza Zarząd Spółdzielni przed pierwszym rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania według wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
3. Współczynnik wyrównawczy (LAF) dla danego lokalu wylicza się jako stosunek najmniejszej w

danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczony.

4. Współczynniki wyrównawcze (LAF) oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
5. Współczynniki wyrównawcze (LAF) ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
6. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki (wyrównawcze) LAF stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.

§ 12

1. Rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania z użytkownikami lokalu dokonuje się w formie pisemnej. Dokument wygenerowany elektronicznie nie wymaga dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
2. Rozliczenie indywidualne o którym mowa w ust. 1 zawiera informacje wymagane przepisami określonymi w § 9 pkt.2 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273).
3. Jeżeli suma opłat zaliczkowych z danego okresu rozliczeniowego jest wyższa od rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania przypadających na dany lokal w wysokości wynikającej z rozliczenia to nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zaliczana jest w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości w opłatach za lokal. W przypadku braku zaległości w opłatach, nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących lub kolejnych opłat za lokal. Kwota nadpłaty na wniosek użytkownika lokalu może być wypłacona w kasie Spółdzielni po wcześniejszym uzgodnieniu terminu wypłaty lub przekazana na wskazane przez użytkownika lokalu konto bankowe.
4. W przypadku gdy suma opłat zaliczkowych z danego okresu zaliczkowego jest niższa od rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania przypadających na dany lokal w wysokości wynikającej z rozliczenia to niedopłata powinna być uregulowana przez użytkownika lokalu w terminie do 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego.
5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach nie zasiedlonych (pustostanach) jest dokonywane wg zasad określonych w Regulaminie, a koszty te ponosi Spółdzielnia.

§ 13

Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali tj. w sposób określony w pkt. V niniejszego Regulaminu.

V. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 14

1. Rozliczenie indywidualne dotyczące lokalu, gdzie użytkownik lokalu:
 - 1.1. odmówił lub nie udostępnił lokalu do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania – koszty ogrzewania wylicza się wg maksymalnego zużycia w lokalu,
 - 1.2. odmówił lub nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – koszty ogrzewania wylicza się wg maksymalnego zużycia w lokalu,
 - 1.3. uniemożliwił:
 - dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań

Wskazanie
ZWIERZYNNIECKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

ustala się, że od użytkownika lokalu, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe (tj. opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z pkt. VI Regulaminu.

2. Lokale w których nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – według średniego zużycia w budynku na m².
3. Lokale w których na grzejnikach nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tego grzejnika, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu.
4. Lokale w których grzejniki zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni – grzejniki te zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania w danym okresie rozliczeniowym.
5. Lokale w których grzejniki zostały zdemontowane bez zgody Spółdzielni rozliczane będą – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika.
6. W przypadku dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania, uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych między odczytów i przemontowania podzielników na koszt użytkownika lokalu.
7. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
8. W lokalach o innym niż mieszkalne przeznaczeniu, w których montaż podzielników kosztów ogrzewania jest niemożliwy ze względów technicznych (np. typ grzejnika, armatura, trwała zabudowa) rozliczenie kosztów ciepła dokonuje się wg. średniego zużycia na m² powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku.
9. Zapis Regulaminu wymieniony w ust. 8 dotyczy lokali o innym niż mieszkalne przeznaczeniu w następujących budynkach: ul. Kraszewskiego 1-3-5, ul. Lea 92 (lokal oznaczony nr LU 5), ul. Lea 99, ul. Racławicka 20-24, ul. Skarbińskiego 10, ul. Szymanowskiego 14, ul. Warmijska 7 (lokal oznaczony nr LU 805) oraz garaży wbudowanych przy ul. Skarbińskiego 16, ul. Smoluchowskiego 12, Warmijskiej 9 i Warmijskiej 7, ul. Piastowska 57, ul. Lea 88.
10. W przypadku, o którym mowa w ust. 8 stosuje się odpowiednio zapisy § 10 ust. 3.

VI. WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO KOSZTU ZMIENNEGO ZAKUPU CIEPŁA W LOKALACH

§ 15

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego w budynkach zostanie wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w rozliczanych lokalach:
 - 1.1. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznych możliwości dostawy ciepła do lokalu. W przypadku gdy zużycie ciepła w danym lokalu jest większe niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, do rozliczenia przyjmuje się maksymalny koszt zmienny.
 - 1.2. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określonych w przepisach. W przypadku gdy zużycie ciepła w danym lokalu jest mniejsze niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, do rozliczenia przyjmuje się minimalny koszt zmienny.
 - 1.3. W przypadku, gdy koszt zmienny zakupu ciepła w lokalach będzie znajdował się pomiędzy minimalnym a maksymalnym kosztem zakupu ciepła, do rozliczenia kosztów ciepła przyjęty zostanie odczyt z podzielników kosztów.

2. Wyznaczanie maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalach następuje według wzoru określonego w załączniku nr 2 do niniejszego Regulaminu.

VII. KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

§ 16

Spółdzielnia ma prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym Regulaminem.

§ 17

1. 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 ogrzewania,
 - c) wykonanie odczytu manualnego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt manualny w lokalu,
 - e) zabezpieczenia podzielników kosztów ogrzewania przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia lub zabrudzenia,
 - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania podzielników kosztów ogrzewania - zmiana może być dokonana na wniosek użytkownika lokalu za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia: instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, zaworu termostaticznego, plomby oraz o błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
3. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach udzielonej Spółdzielni gwarancji na urządzenie.
5. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn uszkodzenia.
6. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoznaczna z rozliczeniem kosztów ogrzewania w sposób określony w pkt. V Regulaminu. 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) spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
 - f) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - g) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - h) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
7. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

VIII. ZALICZKI NA POKRYCIE ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 18

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia w okresie rozliczeniowym miesięcznej zaliczki

RADA NADZORCZA
ZWIERZYNIECKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, która jest składnikiem opłaty za używanie lokalu.

2. Wysokość miesięcznej zaliczki, o której mowa w ust. 1 ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu wg. poniższej zasady:
 - podstawą kalkulacji zaliczki jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy uchwalany przez Zarząd Spółdzielni, wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiana cen taryfowych za dostawę ciepła.
3. Zaliczka w nowej wysokości ustalana jest począwszy od czwartego miesiąca po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku istotnego wzrostu kosztów zakupu ciepła, Zarząd może podwyższyć opłatę zaliczkową ustaloną zgodnie z ust. 2 w trakcie okresu rozliczeniowego, jako opłatę niezależną od Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu może wystąpić z pisemnym wnioskiem o zmianę wysokości zaliczki w przypadku istotnych zmian dotyczących ogrzewania lokalu. Powyższe dotyczy również nowych użytkowników lokali.
6. Zmiana zaliczki o której mowa w ust. 5 obowiązywać będzie od kolejnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano zgłoszenia zmiany.

IX. REKLAMACJE

§ 19

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo zgłoszenia zastrzeżeń do dokonanego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Wniosek zawierający uzasadnienie powinien być złożony do Spółdzielni na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. Wniosek złożony po tym terminie nie będzie rozpatrywany.
2. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik lokalu zgłasza do Spółdzielni na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania urządzenia koszty ponosi Spółdzielnia.
3. Złożenie wniosku o którym mowa w ust. 1 lub w przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania o którym mowa w ust. 2, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności w terminie oraz uiszczania opłat zaliczkowych w nowej wysokości do czasu rozstrzygnięcia reklamacji.
4. Spółdzielnia, w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej, ma obowiązek rozpatrzyć reklamację w terminie 8 tygodni od dnia jej złożenia w Spółdzielni i pisemnie powiadomić reklamującego o sposobie jej załatwienia.
5. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali tego budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym, korygując odpowiednio kwotę całkowitych kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania.

X. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE

§ 20

1. W budynkach, w których urządzenia pomiarowe nie zostały zamontowane do końca października 2022 roku, rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania za 2022 roku i ustalania zaliczkowych opłat na pokrycie tych kosztów w 2023 roku dokonuje się według dotychczas obowiązujących zasad określonych w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania w budynkach nie wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła i ustalania opłat z tego tytułu w Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie – tekst jednolity uchwalony uchwałą nr 5/2012 Rady Nadzorczej z dnia 26.01.2012 roku.
2. W budynkach, w których zostały zamontowane podzielniki kosztów do końca października 2022 roku, rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania za 2022 roku

i ustalania zaliczkowych opłat na pokrycie tych kosztów w 2023 roku dokonuje się według dotychczas obowiązujących zasad tj. „Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach posiadających podzielniki ciepła” uchwalone uchwałą nr 266/2006 Rady Nadzorczej z dnia 25.05.2006 roku.

3. Począwszy od 2023 roku do rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania zastosowanie mają postanowienia niniejszego Regulaminu z zastrzeżeniem od ust 4 do ust 7 .
4. W budynkach, w których podzielniki kosztów zostaną zamontowane w 2023 roku , całkowite koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wymienione § 6 ust. 3, za okres od 01.01.2023r. do końca miesiąca w którym nastąpił montaż podzielników zostaną rozliczone według zasad określonych w ust. 1, a od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu w którym nastąpił montaż podzielników kosztów ogrzewania rozliczane będą zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu z uwzględnieniem zapisów ust. 5.
5. W lokalach, w których podzielniki kosztów ogrzewania zostały zamontowane w okresie od 01.01.2023 r. do 30.06.2023 r. w ramach montażu uzupełniającego rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania za okres od dnia 01.01.2023 r do dnia montażu podzielników kosztów ogrzewania dokonuje się poprzez doszacowanie zużycia polegającym na tym, że odczyt końcowy podzielnika kosztów ogrzewania zostanie obliczony w oparciu o proporcję odczytanego zużycia w stosunku do pełnego okresu rozliczeniowego.
6. Rozliczenie z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku za 2023 r. nastąpi w terminie do 30 kwietnia 2024 r.
7. Zaliczka na pokrycie kosztów energii cieplnej nowej wysokości w roku 2024 wyliczona w sposób określony w § 18 ustalona będzie od 1 maja 2024 r

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 66 .z dnia 16.12.2022 r. i obowiązuje po upływie 14 dni od jego uchwalenia.
2. Treść niniejszego Regulaminu zostanie zamieszczona na stronie internetowej Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń poszczególnych budynków.
3. Z dniem 30 czerwca 2023 roku tracą moc „Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach posiadających podzielniki ciepła” uchwalone uchwałą nr 266/2006 Rady Nadzorczej z dnia 25.05.2006 roku.
4. Zmiany do Regulaminu uchwalone uchwałą Rady Nadzorczej nr...18../2024 z dnia 28.03.2024r. wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej uchwały i mają zastosowanie do rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej za 2023 r.
5. Tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania” został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr/2024 z dnia 28.03.2024 r.

§ 22

Integralną część niniejszego Regulaminu stanowi:

- 1) załącznik nr 1, o którym mowa w § 10 pkt. 1.2. Regulaminu tj. „ Podział procentowy opłaty zmiennej dla poszczególnych budynków na koszty zmienne i koszty stałe wspólne”.
- 2) załącznik nr 2, o którym mowa w § 15 ust. 2 Regulaminu tj. „ Wzór stosowany przy wyznaczaniu maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalach”.

RADA NADZORCZA
ZWIERZYŃECKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ

30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 52

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Edward Palus

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Przemysław Świątoń

Załącznik nr 1 „Podział procentowy opłaty zmiennej dla poszczególnych budynków na koszty zmienne i koszty stałe wspólne”
do Regulaminu rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania
w Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania

Lp.	Adres budynku	Udział % - koszty stałe wspólne	Udział % - koszty zmienne
1	Gromady Grudziąż 23	33,49	66,51
2	Kraszewskiego 1, 3, 5	40,52	59,48
3	Lea 88	37,77	62,23
4	Lea 90b, 90c, 90d	30,91	69,09
5	Lea 92	34,74	65,26
6	Lea 94, 96	38,06	61,94
7	Obopólna 4	36,95	63,05
8	Obopólna 6	33,27	66,73
9	Oboźna 4	30,40	69,60
10	Piastowska 46	38,24	61,76
11	Piastów 1C	26,54	73,46
12	Piastów 35a	46,13	53,87
13	Piastów 37a	37,24	62,76
14	Racławicka 20, 24	40,67	59,33
15	Salwatorska 23	31,98	68,02
16	Salwatorska 25	41,93	58,07
17	Salwatorska 27	33,29	66,71
18	Skarbińskiego 10	38,82	61,18
19	Skarbińskiego 14	50,47	49,53
20	Skarbińskiego 16	40,52	59,48
21	Szymanowskiego 14	33,32	66,68
22	Szymanowskiego 15	36,53	63,47
23	Warmijska 10	30,36	69,64
24	Warmijska 9	40,65	59,35
25	Węgierska 9	40,73	59,27
26	Lea 99	40	60
28	Salwatorska 33	40	60
29	al. 29 listopada 42b	40	60
30	Piastowska 57	40	60
31	Piastów 36a	40	60
32	Salwatorska 29	40	60
33	Lea 53	40	60
34	Kijowska 9	40	60
35	Racławicka 6	40	60
36	Smoluchowskiego 12	40	60
37	Skarbińskiego 12	40	60
38	Wielkotyrnowska 18 Modrzejewskiej 20	40	60
39	Piastów 12 B	40	60
40	Warmijska 7	40	60
41	Wyki 10	40	60
42	Wyki 12	40	60
43	Os. Piastów 1b	26,54	73,46
44	ul. Chodowieckiego 5	34,33	65,67
45	Chodowieckiego 7	32,47	67,53

Załącznik nr 2 „Wzór stosowany przy wyznaczaniu maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalach” - do Regulaminu rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania

1. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = $\sum$ maksymalnych jednostek zużycia $\times$ LAF
gdzie:

LAF - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

Maksymalne jednostki zużycia = $E_{co} \times 277,77 \times 0,951$
gdzie:

E_{co} - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$E_{co} = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e_{sr}}) / (t_{io} - t_{eo})$
gdzie:

Q_{co}	moc zainstalowana grzejników [W];
N	liczba dni okresu grzewczego;
24	czas poboru ciepła w ciągu doby;
3,6 × 10⁻⁶	współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
t_i	maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
t_{e_{sr}}	średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
t_{io}	obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];
t_{eo}	obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej);
277,77	współczynnik przeliczeniowy z GJ na KWh;
0,951	współczynnik czułości bazowej podzielnika.

2. Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach prawa.

Sprawdzono pod względem prawnym
tu k
radca prawny Michał Łukasiewicz
ka - 2139

RADA NADZORCZA
ZWIERZYNECKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

12

f