

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW **ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ**

Dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania

w LWSM „WRZESZCZ”

Spis treści:

- I. Zasady ogólne
- II. Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów.
 1. montaż podzielników.
 2. zasady dokonywania odczytów podzielników z odczytem bezpośrednim
 3. zasady dokonywania odczytów podzielników z odczytem pośrednim (radiowym)
 4. zasady postępowania w przypadku uszkodzenia podzielników kosztów.
- III. Zasady rozliczania kosztów C.O.
 1. Zasady rozliczania kosztów CO w oparciu o podzielniki kosztów.
 2. Zasady rozliczania kosztów CO mieszkań i lokali nieopodzielnikowanych.
 3. Zasady rozliczania kosztów CO w przypadku uszkodzenia podzielników.
 4. Zasady rozliczania kosztów CO w budynkach w których nie wszystkie mieszkania lub lokale są opodzielnikowane.
 5. Zmiana lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego.
- IV. Ustalenia końcowe.

I. Zasady ogólne

1. Spółdzielnia po przeprowadzeniu technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w danym budynku w podzielniki ciepła wprowadza w danym budynku rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych (dalej: „koszty C.O.”) na podstawie podzielników ciepła.
2. Warunkiem wprowadzenia rozliczenia kosztów C.O. na podstawie podzielników ciepła jest wyrażenie zgody przez co najmniej 75 % właścicieli lokali w danym budynku, osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w danym budynku.
3. Spółdzielnia na wniosek co najmniej 75 % właścicieli lokali w danym budynku, osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w danym budynku, zaprzestaje rozliczania kosztów C.O. na podstawie podzielników ciepła i wprowadza rozliczania ciepła na podstawie powierzchni lokali. Zasady rozliczania kosztów C.O. na podstawie powierzchni lokali regulują odrębne Zasady Rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody w zasobach Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.
4. Rozliczenie kosztów C.O. będzie dokonywane przez Firmę Rozliczeniową, zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową. Firma rozliczająca powinna posiadać system rozliczeniowy dopuszczony do stosowania na terenie RP.
5. Do rozliczeń centralnego ogrzewania przyjmuje się okres 12 miesięcy.
6. Do rozliczenia kosztów C.O. za dany okres rozliczeniowy w mieszkaniach i lokalach użytkowych opodzielnikowanych znajdujących się w poszczególnych budynkach przyjęto następujące wielkości:
 - a) **60 %** koszty zmienne (zależne) według wskazań podzielników,
 - b) **40 %** koszty stałe (niezależne) obliczane w odniesieniu do powierzchni mieszkań.
7. Współczynniki korekcyjne wynikające z tytułu położenia mieszkania lub lokalu użytkowego w każdym budynku ujęte są w systemie rozliczeniowym stosowanym przez Firmę Rozliczającą stanowią załącznik do niniejszych zasad w odniesieniu do konkretnego budynku, lub grupy budynków
8. Odczytu podzielników dokonują przedstawiciele Firmy Rozliczającej w terminach wynikających z umowy zawartej ze Spółdzielnią.
9. Rozliczenie kosztów C.O. dla każdego mieszkania i lokalu użytkowego LWSM Wrzeszcz dostarczone będzie przez Firmę Rozliczającą w terminie **do 31 sierpnia** danego roku.
10. Minimalne ogrzewanie mieszkania.

Każdy lokator musi zapewnić temperaturę w mieszkaniu w wysokości minimum **+16°C** (zapobieganie degradacji obiektu budowlanego - zawilgoceniu, przemarzaniu, pleśni itp.). Minimalną temperaturę w mieszkaniu uzyskuje się przy zużyciu ciepła w wysokości od **20%** do **40%** średniego zużycia ciepła w budynku na 1 m² powierzchni mieszkań, co stanowi normę obowiązującą we wszystkich mieszkaniach.

Mieszkania, które zużyły ciepło poniżej wyznaczonej normy minimalnego zużycia zostaną obciążone kosztami w wysokości tej normy.

Minimalne zużycie ciepła dla każdego mieszkania wylicza firma rozliczająca i uwzględnia w swoim systemie rozliczeniowym następujące wyliczenia:

 - a) Sumuje zużycie ilości jednostek z podzielników wszystkich mieszkań w danym budynku
 - b) Sumuje powierzchnię użytkową w budynku wszystkich mieszkań opodzielnikowanych w danym budynku.
 - c) Wylicza ilość jednostek przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań.
 - d) Wylicza od **20%** do **40%** ilości jednostek ciepła przypadających na powierzchnię użytkową poszczególnych mieszkań (obowiązująca norma).

- e) Dla mieszkań, które mają niższe zużycie jednostek ciepła od wyliczonej normy – przyjmuje do rozliczenia wartość obowiązującej normy.
11. W odniesieniu do lokali użytkowych obowiązują identyczne zasady ustalenia minimalnego ogrzewania jak dla mieszkań.

II. Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów.

1. Montaż podzielników

- 1.1. O terminie montażu podzielników mieszkańcy zostają powiadomieni przez administrację osiedla poprzez pisemną informację wywieszoną na tablicy ogłoszeń w budynku, minimum na 7 dni przed datą montażu.
- 1.2. Zamontowany w mieszkaniach lub lokalach użytkowych na grzejnikach podzielnik kosztów zlicza jednostki ciepła oddane przez grzejnik. Aktualne wskazanie może zostać w każdej chwili odczytane. Wskazania te odczytane w poszczególnych mieszkaniach i lokalach użytkowych są danymi wyjściowymi do ustalenia kosztów zużycia ciepła dla danego mieszkania lub lokalu użytkowego.
- 1.3. Montaż przeprowadzany jest według jednakowych zasad umiejscowienia podzielników dla danego typu grzejnika.
- 1.4. Podczas montażu pracownik firmy wpisuje na kartę montażu dane dotyczące każdego grzejnika, położenie mieszkania rodzaj podzielnika oraz ewentualne uwagi lokatora. Karta montażu stanowi podstawę do stworzenia komputerowej bazy danych przez Firmę Rozliczającą. Lokator lub najemca lokalu użytkowego potwierdza zgodność podpisem na karcie.

2. Zasady dokonywania odczytów podzielników z odczytem bezpośrednim

- 2.1. Odczytów podzielników kosztów dokonują po zakończeniu sezonu grzewczego tj. po 31 maja każdego roku pracownicy Firmy Rozliczającej, posiadający upoważnienie Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w obecności dorosłego mieszkańca lub użytkownika lokalu, który potwierdza odczyt własnoręcznym podpisem.
- 2.2. O terminie dokonywania odczytów lokatorzy zostaną powiadomieni na 7 dni przed wyznaczoną datą, ogłoszeniem na klatkach schodowych.
- 2.3. Obecność lokatorów lub użytkowników lokali, w uzgodnionym terminie, w mieszkaniach lub lokalach użytkowych jest obowiązkowa.
- 2.4. Lokator lub użytkownik jest zobowiązany do zapewnienia swobodnego dostępu do podzielników na grzejnikach.
- 2.5. Na przygotowanej przez Firmę Rozliczającą tzw. karcie odczytu pracownicy wpisują wartości dokonanych odczytów. W karcie odczytu znajdują się ponadto dane dotyczące mieszkania lub lokalu użytkowego (powierzchnia, położenie, dokładny adres itp.). Są one niezbędne do końcowej weryfikacji prawidłowości obliczeń zużycia energii cieplnej dla danego mieszkania lub lokalu użytkowego.
- 2.6. Pracownicy Firmy Rozliczeniowej dokonują kontroli poprawności umocowania podzielnika, jego stanu technicznego, ewentualnych uszkodzeń, prób manipulacji. Wszelkie uwagi zgłoszone przez użytkownika lub stwierdzone przez pracownika Firmy Rozliczającej zostaną odnotowane w karcie odczytu.

- 2.7. Pracownicy Firmy Rozliczeniowej nie dokonują odczytu podzielników w przypadku braku dostępu do grzejników i podzielników. Fakt ten zostaje zanotowany w karcie odczytu, a lokator lub użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia dojścia do grzejników z podzielnikami w terminie dodatkowym, wyznaczonym przez Firmę Rozliczającą.
- 2.8. Lokator lub użytkownik lokalu po potwierdzeniu własnym podpisem zgodności dokonanych odczytów i poprawności odnotowanych uwag (o ile wystąpią) otrzymuje kopię karty odczytu. W przypadku odmowy podpisu przez lokatora lub użytkownika lokalu zgodności karty odczytu uwaga taka zostaje odnotowana w karcie. Ponowny odczyt zostaje dokonany w obecności pracownika Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”. Kosztem dodatkowego odczytu (w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisu) zostaje obciążony lokator lub użytkownik lokalu.
- 2.9. W przypadku braku zgody na wejście do mieszkania lub lokalu użytkowego, fakt ten zostaje zgłoszony do Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”. Wyznaczony zostaje nowy termin odczytu w obecności pracownika Spółdzielni.
- 2.10. Jeżeli odczyt nie mógł być wykonany w terminie z winy użytkownika lokalu przysługuje mu dodatkowy, bezpłatny odczyt w ciągu 7 dni. Termin wyznacza Firma rozliczająca i pisemnie zawiadamia użytkownika lokalu. Trzecia i następne próby dokonania odczytu są wykonywane odpłatnie, po uzgodnieniu terminu, jednak nie później niż 14 dni po terminie pierwszego odczytu.
- 2.11. Po zakończeniu wszystkich odczytów Firma Rozliczająca informuje Spółdzielnię o mieszkaniach lub lokalach użytkowych, w których nie dokonano odczytu (nieobecność lokatora, brak zgody na dokonanie odczytu itp.).
- 2.12. Oryginał karty odczytu pracownik dostarcza do Firmy Rozliczeniowej, która dokonuje rozliczenia wszystkich mieszkań i lokali użytkowych.

3. Zasady dokonywania odczytów podzielników z odczytem zdalnym

- 3.1. Odczytów podzielników kosztów dokonują po zakończeniu sezonu grzewczego tj. po 31 maja każdego roku pracownicy Firmy Rozliczającej, posiadający upoważnienie Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”.
- 3.2. O terminach dokonywania odczytów lokatorzy zostaną powiadomieni na 7 dni przed wyznaczoną datą, ogłoszeniem na klatkach schodowych.
- 3.3. W przypadku niemożliwości lub nieprawidłowości odczytu zdalnego przez pracownika Firmy Rozliczającej lokator jest zobowiązany do zapewnienia dostępu do wszystkich podzielników w jego mieszkaniu. W przypadku nieobecności lokatora wyznaczony jest dodatkowy termin, w którym lokator powinien on udostępnić dojście do podzielników.
- 3.4. Jeżeli odczyt nie mógł być wykonany w terminie z winy użytkownika lokalu przysługuje mu dodatkowy bezpłatny odczyt w ciągu 7 dni. Termin wyznacza Firma rozliczająca i pisemnie zawiadamia użytkownika lokalu. Trzecia i następne próby dokonania odczytu są wykonywane odpłatnie, po uzgodnieniu terminu, jednak nie później niż 14 dni po terminie pierwszego odczytu.
- 3.5. W przypadku braku zgody na wejście do mieszkania lub lokalu użytkowego, fakt ten zostaje zgłoszony do Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”. Wyznaczony zostaje nowy termin odczytu w obecności pracownika Spółdzielni.
- 3.6. Lokator ma prawo do poznania zapisanych przez Firmę Rozliczającą wielkości jednostek na poszczególnych podzielnikach na dzień odczytu. Spółdzielnia po otrzymaniu danych z Firmy Rozliczającej przekazuje je lokatorom. Lokatorzy mogą wnieść w terminie 7 dni odwołanie od wielkości odczytów. Po upływie tego terminu lokator nie może kwestionować wielkości odczytu.

- 3.7. Po zakończeniu wszystkich odczytów Firma Rozliczająca informuje Spółdzielnię o mieszkaniach lub lokalach użytkowych, w których nie dokonano odczytu (brak możliwości zdalnego odczytu lub nieprawidłowości w odczycie).

4. Zasady postępowania w przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów.

- 4.1. Rodzaje uszkodzeń podzielników kosztów:
- uszkodzenie plomby zabezpieczającej,
 - mechaniczne uszkodzenie podzielnika,
 - próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku,
 - podważanie podkładek mocujących i śrub,
 - samowolna zmiana wydajności cieplnej grzejników (zwiększona ilość lub wielkość elementów grzejnika),
 - inne próby manipulacji.
- 4.2. W przypadku uszkodzenia podzielnika przez pracownika firmy, koszty będzie ponosić Firma Rozliczająca.
- 4.3. W przypadku awarii podzielnika w okresie gwarancyjnym koszty wymiany (2 lata) lub naprawy ponosi Firma Rozliczająca, natomiast po upływie gwarancji koszty te pokrywa odpowiednio: lokator lub najemca lokalu użytkowego, chyba że umowa stanowi inaczej.
- 4.4. W przypadku stwierdzenia przez lokatora lub użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów jest on zobowiązany do **bezzwłocznego powiadomienia** o tym Spółdzielnię Mieszkaniową „Wrzeszcz”. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Jeśli uszkodzenie nastąpiło z winy lokatora lub użytkownika - poniesie on koszty nowego urządzenia i jego wymiany lub naprawy.
- 4.5. Podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane na grzejnikach nie powinny być narażone na żadne uszkodzenia mechaniczne. Każde stwierdzone przez odczytującego uszkodzenie plomby, nie zgłoszone do Spółdzielni uszkodzenia mechaniczne podzielnika, brak odczytu czy próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku traktowane będą jako umyślne spowodowanie uszkodzenia.
- 4.6. W przypadku stwierdzenia przez pracownika Firmy Rozliczającej podczas prowadzenia odczytów uszkodzenia podzielnika, odnotowuje on ten fakt w karcie odczytu. Nowy podzielnik zostanie założony po uregulowaniu przez lokatora lub użytkownika lokalu kwoty będącej kosztem nowego podzielnika i jego montażu chyba, że umowa stanowi inaczej.

III. Zasady rozliczania kosztów c.o.

1. Zasady rozliczania kosztów C.O. w oparciu o podzielniki kosztów

- 1.1. Rozliczenie kosztów c.o. wykonane zostanie przez Firmę Rozliczającą na podstawie:
- Kosztów zużytej energii cieplnej na cele C.O. w poszczególnych budynkach.
 - Zaliczek wpłaconych na cele c.o. przez lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego.
 - Wyników odczytów podzielników kosztów c.o.

1.2. Podział kosztów CO

- 1.2.1. Koszty C.O. poniesione w budynku mieszkalnym dzielą się na dwie grupy:

- a) **koszty zmienne** (zależne) **60% - 80%** kosztów poniesionych, na CO odniesione do wskazań podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach,
 - b) **koszty stałe** (niezależne) **40% - 20%** kosztów poniesionych na CO odniesione do powierzchni mieszkań i lokali użytkowych w m². W ich skład wchodzi ogrzewanie klatek schodowych, łazienek, pralni i pomieszczeń ogólnego użytkowania.
- 1.3.** Koszt całkowity ogrzewania mieszkania lub lokalu użytkowego stanowi sumę kosztu zmiennego(zależnego) i stałego (niezależnego).
- 1.4.** Rozliczenie kosztów ogrzewania z lokatorem lub użytkownikiem lokalu.
- 1.4.1. Przez okres rozliczeniowy użytkownicy wnoszą opłaty w postaci przedpłaty miesięcznej wg ceny 1m², ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Przedpłata ta może ulec zmianie w wyniku bieżącej analizy zużycia ciepła w budynkach lub zmiany cen energii cieplnej
 - 1.4.2. Po zakończeniu sezonu grzewczego porównane zostaną łączne przedpłaty wniesione przez danego użytkownika z wynikiem rozliczenia wg. pkt. 1.3. Na tej podstawie zostaje wyliczona nadpłata lub niedopłata.

2. Zasady rozliczania kosztów CO mieszkań i lokali nieopodzielnikowanych

2.1. Za mieszkania nieopodzielnikowane uważa się mieszkania:

- a) w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody lokatora na montaż, nieobecność lokatora w mieszkaniu w czasie montażu głównych i uzupełniających),
- b) w których odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisijnego (nie dotyczy mieszkań z podzielnikami z odczytem pośrednim - radiowym),
- c) w których nie dokonano odczytu ze względu na brak zgody lokatora na odczyt, nieobecność lokatora podczas przeprowadzania odczytów (podczas terminów głównych i dodatkowych).

Mieszkania nieopodzielnikowane rozliczane będą wg. najwyższego zużycia ciepła przypadającego na m² powierzchni opodzielnikowanej mieszkania w budynku **x 1,10**.

2.2. Za lokale użytkowe nieopodzielnikowane uważa się lokale:

- a) w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika w lokalu w czasie montażu głównych i uzupełniających).
- b) w których odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisijnego.
- c) w których nie dokonano odczytu ze względu na brak zgody użytkownika na odczyt, nieobecność użytkownika podczas przeprowadzania odczytów (pod czas terminów głównych i dodatkowych).
- d) lokale użytkowe nieopodzielnikowane rozliczane będą wg najwyższego zużycia ciepła przypadającego na m² powierzchni opodzielnikowanej lokalu użytkowego w budynku **x 1,25**.

Jeśli w budynku opodzielnikowanym znajduje się tylko jeden lokal użytkowy bezwzględnie musi zostać wyposażony w podzielniki.

3. Zasady rozliczania kosztów CO. w przypadku uszkodzenia podzielników

- 3.1. W przypadku stwierdzenia przez pracownika firmy rozliczającej podczas prowadzenia odczytów nie zgłoszonego uszkodzenia z winy lokatora co najmniej jednego z podzielników kosztów mieszkanie lub lokal użytkowy traktuje się jako nieopodzielnikowane i rozliczane wg. pkt. III 2.1.
- 3.2. W przypadku bezzwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniu podzielnika, rozliczenie za energię cieplną za okres braku pomiaru dokonane będzie w oparciu o przeciętne zużycie z ostatniego okresu.

4. Zasady rozliczenia budynków, w których nie wszystkie mieszkania lub lokale użytkowe są opodzielnikowane

- 4.1. Koszty C.O. za dany sezon dla mieszkań i lokali użytkowych nieopodzielnikowanych zostaną zsumowane osobno dla każdego budynku.
- 4.2. Koszty CO. za dany sezon dla mieszkań i lokali użytkowych opodzielnikowanych określone zostaną jako różnica pomiędzy kosztami ogrzewania dla całego budynku, a kosztami CO. dla mieszkań i lokali nieopodzielnikowanych.

5. Zmiana lokatora lub użytkownika lokalu użytkowego

W przypadku zmiany lokatora mieszkania lub użytkownika lokalu użytkowego fakt ten zostanie odnotowany i wprowadzony do bazy danych. Rozliczenie kosztów C.O. za okres rozliczeniowy przyjmuje na siebie lokator lub użytkownik przyjmujący mieszkanie lub lokal. Wszelkie zobowiązania z tego tytułu pomiędzy lokatorem lub użytkownikiem zdającym, a przyjmującym dokonywane są bez udziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz”

W trakcie uzgadniania spraw przekazania mieszkania w Dziale Członkowskim lokatorzy zdający i przyjmujący podpisują stosowne oświadczenia. Oświadczenie takie podpisują również użytkownicy lokali użytkowych zdający i przyjmujący w obecności Administratora Osiedla.

IV. Ustalenia końcowe

1. W przypadku wniesienia reklamacji przez lokatora / użytkownika w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, będzie ona rozpatrywana przez Zarząd Spółdzielni przy udziale przedstawiciela Firmy Rozliczającej. Złożenie reklamacji nie zwalnia członka Spółdzielni z obowiązku regulowania na bieżąco zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. Spółdzielnia dostarcza wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku opodzielnikowanym, jak i budynku nieopodzielnikowanym, do skrzynek pocztowych nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła w tym budynku, co najmniej raz w roku w terminie do 30 sierpnia.
3. Niniejsze Zasady mają zastosowanie do budynków wyposażonych w podzielniki ciepła po jak i przed wejściem w życie niniejszych Zasad.
4. Zasady niniejsze zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 21.11.2022r. roku uchwałą nr 16/22 i obowiązują od sezonu grzewczego 2022/2023 roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
LWSM „Wrzeszcz”