

REGULAMIN

INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ, DOSTARCZANEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA DO LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI UŻYTKOWYCH, BĘDĄCYCH W ZASOBACH WARSZAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OCHOTA”

I. ZASADY OGÓLNE STOSOWANIA REGULAMINU.

Rozdział I.

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota”.

1. Pojęcia użyte w niniejszym Regulaminie oznaczają:
 - a) **Regulamin** – niniejszy regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej, dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, będących w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”,
 - b) **Spółdzielnia** – Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową „Ochota”,
 - c) **Administracja** – Administrację Osiedla „Jadwisin” albo Administrację Osiedla „Gorlicka”,
 - d) **Użytkownik** – osobę uprawnioną do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub lokalu o innym przeznaczeniu, znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
 - e) **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub zespół budynków zasilanych z jednego Węzła cieplnego. W przypadku występowania więcej niż 1 węzła cieplnego w danym budynku, za jednostkę rozliczeniową uważa się cały budynek,
 - f) **Podmiot rozliczający** – podmiot zewnętrzny lub wewnętrzny, rozliczający zużycie energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w danej Jednostce rozliczeniowej,
 - g) **Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do Jednostki rozliczeniowej z zaliczkami wnoszonymi za ten okres przez Użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy trwa od 1 października danego roku kalendarzowego do 30 września roku następnego, zaś począwszy od 2025 r., Okres rozliczeniowy trwać będzie od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego,
 - h) **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do Jednostki rozliczeniowej pomiędzy poszczególnych Użytkowników, z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w Okresie rozliczeniowym,
 - i) **Podzielnik kosztów ogrzewania** – Urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy

powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki zużycia, które służą do ustalenia udziału danego lokalu w kosztach ogrzewania Jednostki rozliczeniowej. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN – EN 834:2013-12 i nie są urządzeniami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,

- j) **Licznik kosztów ogrzewania** – ciepłomierz odpowiadający przepisom metrologicznym, który jest zamontowany na wejściu do poszczególnych lokali
- k) **Współczynnik wyrównawczy** – współczynnik zużycia energii cieplnej na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, którego celem jest zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania Użytkowników,
- l) **Współczynnik oceny grzejnika** – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób jego wyznaczenia określa norma PN-EN 834:2013-12. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika,
- m) **Jednostka zużycia** – wartość wskazania z Podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez Współczynnik oceny grzejnika, chyba że dany typ Podzielnika kosztów ogrzewania ma wprogramowany współczynnik oceny i od razu wyświetla jednostkę zużycia,
- n) **Obliczeniowa jednostka zużycia** – Jednostkę zużycia pomnożoną przez Współczynnik wyrównawczy,
- o) **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperaturę powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń,
- p) **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperaturę nie niższą niż $+16^{\circ}\text{C}$ w pomieszczeniach lokalu o Temperaturze obliczeniowej $+20^{\circ}\text{C}$ lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających temperaturę użytkowania pomieszczeń wymaganą Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami),
- q) **Koszty zakupu ciepła** – sumę opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej Jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich Użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację,
- r) **Koszty ogrzewania** – sumę ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania,

- s) **Węzeł cieplny** – zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej dla budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, lub kocioł zasilany gazem),
- t) **Ciepłomierz** - układ pomiarowo – rozliczeniowy odpowiadający przepisom metrologicznym, który jest zainstalowany na wejściu sieci ciepłej do Węzła cieplnego, na podstawie wskazań którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczoną energię cieplną,
- u) **Rozliczanie zamienne** – rozliczanie na podstawie powierzchni lokalu nieopomiarowanego lub bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła. Dla przedmiotowych lokali oblicza się szacunkowe zużycie ciepła zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu,
- v) **Sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów.
- w) **Ciepło** – energię cieplną dostarczoną na potrzeby centralnego ogrzewania.

2. Podstawa prawna opracowania Regulaminu:

- a) Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. **Prawo budowlane** (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami),
- b) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273 z późniejszymi zmianami),
- c) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. **Prawo energetyczne** (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami),
- d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późniejszymi zmianami),
- e) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17 listopada 2016 r. **w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym** (Dz.U. z 2016 r. poz. 1966 z późniejszymi zmianami),
- f) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. **w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych** (Dz.U. z 2007 r. nr 16, poz. 92),
- g) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. **O spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z późniejszymi zmianami),
- h) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. **w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych** (Dz.U. z 1999 r. nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami),

- i) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o **własności lokali** (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048),
 - j) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. **Prawo o miarach** (Dz.U. z 2022 r. poz. 2063),
 - k) **Statut Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”**,
 - l) Norma PN-EN 834:2013-12 **Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną**.
3. Podstawą ustalenia płatności za dostawę i zużycie Ciepła w danej Jednostce rozliczeniowej jest faktura VAT wystawiona przez dostawcę Ciepła oraz faktury za pozostałe czynności związane z rozliczeniem Ciepła.

Rozdział II.

1. Montaż Podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie Kosztów ogrzewania wykonywane jest przez Podmiot rozliczający, z którym Spółdzielnia zawarła odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach w pomieszczeniach wspólnego użytku (takich jak: korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.) i w łazienkach w lokalach.
3. Rozliczenie Kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej Jednostki rozliczeniowej.

II. ZASADY SZCZEGÓLOWE.

I. Koszty Ciepła

1. Do Kosztów zakupu Ciepła zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy Ciepła**.
2. Koszty zakupu Ciepła obejmują sumę:
 - 2.1. Opłat stałych - niezależnych od zużycia Ciepła:
 - a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - c) opłaty abonamentowej,
 - d) opłaty za nośnik Ciepła (za napełnienie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
 - e) opłat za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy.
 - 2.2. Opłaty zmiennej - wynikającej ze zużycia Ciepła:
 - a) za zużyte Ciepło według wskazań Ciepłomierzy zainstalowanych w Wężłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
 - b) za usługi przesyłowe, pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór Ciepła według ilości zużytego Ciepła w zł/GJ.
3. Do kosztów wytworzenia Ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:

- 3.1. Opłaty niezależne od zużycia Ciepła (opłaty stałe):
 - a) koszt stały czynnika grzewczego,
 - b) amortyzację kotłowni,
 - c) koszty bieżącej obsługi serwisowej,
 - d) koszty napraw i remontów kotłowni.
- 3.2. Opłaty wynikające ze zużycia Ciepła (opłaty zmienne):
 - a) koszt zmienny czynnika grzewczego,
 - b) koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni,
 - c) koszt wody na uzupełnienie zładu.
4. Koszty zakupu Ciepła do Jednostki rozliczeniowej lub jego wytworzenia we własnym źródle Ciepła, obciążają wszystkich Użytkowników w danej Jednostce rozliczeniowej.

II. Opłaty

1. W skład opłat wchodzi:
 - 1.1. **Koszty stałe (podstawowe):** opłata za moc zamówioną i inne opłaty stałe obliczone według stawki przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w rozliczeniu miesięcznym.
 - 1.2. **Koszty zmienne:** opłata za Ciepło dostarczone do Jednostki rozliczeniowej, z której wyodrębnia się:
 - a) koszty wspólne przeznaczone na pokrycie kosztów ogrzania pomieszczeń wspólnego użytku (takich jak korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.), które stanowią, w zależności od konstrukcji budynku, od 9 % do 34 % kosztów zmiennych i są rozliczane indywidualnie dla każdej Jednostki rozliczeniowej według stawki przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego,
 - b) koszty zużycia stanowiące, w zależności od konstrukcji budynku, od 66 % do 91 % kosztów zmiennych w danej Jednostce rozliczeniowej, które są rozliczane według sumarycznych wskazań zarejestrowanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych lub lokalach użytkowych przez Podzielniki lub Liczniki kosztów ogrzewania i przeliczane proporcjonalnie do ilości odczytanych jednostek zużycia w danym lokalu mieszkalnym lub lokalu użytkowym,
 - c) koszty usługi rozliczeniowej - wynagrodzenie Podmiotu rozliczającego za zużycie Ciepła w danej Jednostce rozliczeniowej. Koszty te są doliczane oddzielnie, indywidualnie dla każdego Użytkownika.
2. Suma kosztów stałych (podstawowych) i kosztów zmiennych, po uwzględnieniu dokonanych opłat zaliczkowych na poczet kosztów zużycia Ciepła, wykazuje wynik: dodatni (+) nadpłatę lub ujemny (-) niedopłatę.

III. Wnoszenie i rozliczanie zaliczek.

1. W czasie Okresu rozliczeniowego, na poczet kosztów zużycia Ciepła, Użytkownik wnosi comiesięczne zaliczki, uwzględnione w opłatach eksploatacyjnych za użytkowanie

lokalu. Wysokość zaliczek ustala Zarząd Spółdzielni, indywidualnie dla każdego Użytkownika, w ramach Rozliczenia indywidualnego, na podstawie analizy kosztów poniesionych na dostawę Ciepła w poprzednim Okresie rozliczeniowym.

Wysokość zaliczek może być powiększona o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen Ciepła. Ewentualne zmiany wysokości zaliczek, obowiązujących w danym Okresie rozliczeniowym, wprowadzane są od 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Ponadto wysokość zaliczek może ulec zmianie w czasie trwania Okresu rozliczeniowego w przypadku nieplanowanego wzrostu Kosztów zakupu ciepła.

2. Zaliczki należy wносить w terminie do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
3. W wyjątkowych sytuacjach, uzasadnionych szczególnymi okolicznościami, Użytkownik może zwrócić się na piśmie do Zarządu Spółdzielni o indywidualną zmianę wysokości zaliczki. Prośba ta powinna być merytorycznie umotywowana, przy czym ocena zasadności indywidualnej zmiany wysokości zaliczki należy do Zarządu Spółdzielni.
4. Jeżeli Użytkownik lokalu składa wniosek w sprawie ustalenia zaliczki niższej od zaproponowanej przez Spółdzielnię, winien jednocześnie złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty uiszczy ją w całości w terminie określonym w Dziale V. pkt 4 lit. a), oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

IV. Odczyt.

1. Odczyt zużycia Ciepła w danym Okresie rozliczeniowym dokonywany jest po zakończeniu Sezonu grzewczego na zasadzie przesyłu radiowego z Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania, w terminie ustalonym przez Spółdzielnię.
2. W przypadku braku przesyłu danych z Podzielnika lub Licznika kosztów ogrzewania do koncentratora, odczyt zużycia Ciepła w danym Okresie rozliczeniowym dokonywany jest w lokalu. Termin odczytu ustala bezpośrednio Podmiot rozliczający z Użytkownikiem.
3. Użytkownik, po zawiadomieniu go przez służby techniczne Spółdzielni, zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w celu umożliwienia sprawdzenia prawidłowości działania Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania lub w celu dokonania odczytu, o którym mowa w pkt 2.
4. Podczas sprawdzania prawidłowości działania Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania przez Podmiot rozliczający, wymagana jest obecność Użytkownika, a w razie jego nieobecności - upoważnionej przez niego osoby pełnoletniej.

V. Rozliczenie.

1. Rozliczenia z Użytkownikami za zużycie Ciepła w lokalach prowadzone są w budynkach, w których:
 - a) w Węźle cieplnym zainstalowany jest ciepłomierz mierzący ilość zużytego Ciepła, przy czym, jeżeli w Węźle dokonuje się pomiaru zużycia Ciepła dla kilku budynków, ustalenie Ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań Ciepłomierzy zainstalowanych w tych budynkach;

- b) na grzejnikach zainstalowane są Podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów Ciepła dostarczonego do lokalu;
 - c) na grzejnikach zamontowanych w lokalach zainstalowane zostały zawory grzejnikowe posiadające głowice termostatyczne.
2. Usługa rozliczeniowa dokonywana jest przez Podmiot rozliczający po zakończeniu danego Okresu rozliczeniowego i obejmuje w szczególności:
- a) dokonanie odczytu wskazań elektronicznych Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania lub liczników kosztów ogrzewania,
 - b) weryfikację danych technicznych,
 - c) sporządzenie indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania w imieniu Spółdzielni dla Użytkowników oraz zbiorczego rozliczenia Kosztów ogrzewania dla danej Jednostki rozliczeniowej,
 - d) opracowanie propozycji wysokości zaliczek na następny Okres rozliczeniowy.
3. Informację o rozliczeniu zużycia Ciepła za dany Okres rozliczeniowy Użytkownik otrzymuje do dnia 30 listopada każdego roku, zaś począwszy od 2025 r. – do dnia 31 marca każdego roku.
4. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia zużytego Ciepła są rozliczane w sposób następujący:
- a) w przypadku, gdy koszty zużytego Ciepła w lokalu przekroczą sumę zaliczek w danym Okresie rozliczeniowym, Użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w terminie do 31 grudnia danego roku, zaś począwszy od 2025 r. – do dnia 30 kwietnia każdego roku. Po upływie tego terminu naliczane będą ustawowe odsetki za opóźnienie,
 - b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zużytego ciepła zaliczane będą na przyszłe należności z tytułu opłat za lokal i nie będą podlegały rewaloryzacji.

VI. Rozliczenie zużycia Ciepła w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych w przypadkach szczególnych

1. Jeżeli zużycie Ciepła na cele centralnego ogrzewania w danym lokalu, w danym Okresie rozliczeniowym, nie może być ustalone w oparciu o wskazania Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania z przyczyn zawinionych przez Użytkownika, osoby wspólnie z nim zamieszkujące lub osoby faktycznie korzystające z lokalu, tj. w szczególności z powodu:
- a) braku możliwości odczytu ze względu na mechaniczne lub elektroniczne uszkodzenie Podzielnika lub Licznika kosztów ogrzewania,
 - b) braku możliwości odczytu ze względu na niewpuszczenie przedstawiciela Podmiotu rozliczającego do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, mimo wcześniejszego powiadomienia Użytkownika,
 - c) uszkodzenia plomb na Podzielniku lub Liczniku kosztów ogrzewania,

wówczas rozliczenie za pobrane Ciepło w danym lokalu obliczane jest w oparciu o średnie zużycie Ciepła w danej Jednostce rozliczeniowej, w danym Okresie rozliczeniowym, w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego. W przypadku uszkodzenia Podzielnika lub Licznika kosztów ogrzewania z przyczyn zawinionych przez Użytkownika, osoby wspólnie z nim zamieszkujące lub osoby faktycznie korzystające z lokalu, Użytkownik ponosi dodatkowo koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany lub naprawy wszystkich uszkodzonych Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania na nowe.

2. Jeżeli zużycie Ciepła na cele centralnego ogrzewania w danym lokalu, w danym Okresie rozliczeniowym, nie może być ustalone w oparciu o wskazania Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania z przyczyn niezawinionych przez Użytkownika, wówczas rozliczenie za pobrane Ciepło dokonywane jest w oparciu o średnie zużycie Ciepła w danym lokalu w ostatnim Okresie rozliczeniowym, w którym dokonano odczytu.
3. W przypadku lokali mieszkalnych i lokali użytkowych niewyposażonych w indywidualne Podzielniki lub Liczniki kosztów ogrzewania z powodu braku zgody Użytkownika na ich montaż, rozliczenie za pobrane Ciepło obliczane jest w oparciu o najwyższe zużycie Ciepła w danej Jednostce rozliczeniowej, w danym Okresie rozliczeniowym, w przeliczeniu na 1 m² p.u. lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego.

VII. Inne postanowienia.

1. Użytkownik zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia Spółdzielni o dostrzeżonym uszkodzeniu, nieprawidłowym wskazaniu na wyświetlaczu lub naruszeniu plomb w Podzielniku lub Liczniku kosztów ogrzewania w danym lokalu.
2. Dopuszcza się montaż indywidualnych zaworów grzejnikowych powrotnych pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
3. W przypadku montażu zaworów powrotnych bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni, rozliczenie za zużyte Ciepło jest dokonywane zgodnie z Rozdziałem II. Dział VI. pkt 3. niniejszego Regulaminu.
4. W momencie przekazania lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego do dyspozycji Spółdzielni, odczyt zużytego Ciepła jest dokonywany przez przedstawiciela Podmiotu rozliczającego, przy udziale administratora danego budynku. Rozliczenie z Użytkownikiem za pobraną do momentu tego odczytu Ciepła następuje po zakończeniu Okresu rozliczeniowego dla danej Jednostki rozliczeniowej.
5. W przypadku zmiany Użytkownika (wskutek np. sprzedaży, zamiany, darowizny lokalu), poprzedni lub nowy Użytkownik ma obowiązek powiadomienia o tym fakcie Spółdzielni oraz dokonania odczytu na Podzielnikach lub Licznikach kosztów ogrzewania i niezwłocznego dostarczenia do Spółdzielni protokołu podpisanego przez poprzedniego i nowego Użytkownika, uwzględniającego spisane wartości zużycia Ciepła w dniu przekazania lokalu.
6. W przypadku zbycia prawa do lokalu w toku Okresu rozliczeniowego, zbywca i nabywca powinni uregulować w treści aktu notarialnego zasady poniesienia przez obie strony kosztów zużycia Ciepła w danym Okresie rozliczeniowym. W przypadku braku takiego

uregulowania, rozliczenie nastąpi proporcjonalnie do okresu przysługiwania zbywcy i nabywcy prawa do lokalu, z uwzględnieniem momentu wydania lokalu nabywcy, jeżeli został wskazany w umowie bądź wynika z innych dokumentów, np. protokołu udostępnionego Spółdzielni zgodnie z pkt 5.

7. Indywidualne, uzupełniające montaż Podzielników lub liczników kosztów ogrzewania w lokalu mogą być wykonane jedynie na podstawie pisemnego zgłoszenia Użytkownika do Administracji. Użytkownik pokrywa koszty związane z uzupełniającym montażem Podzielników lub Liczników w danym lokalu, chyba że montaż uzupełniający jest związany z wymianą wadliwego Podzielnika lub Licznika bądź jest dokonywany po raz pierwszy w danym lokalu.
8. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia za zużyte Ciepło należy składać na piśmie do Administracji, w ciągu 21 dni od daty otrzymania informacji o rozliczeniu. Reklamacje powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia, przy czym złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia Użytkownika ze Spółdzielnią.

W przypadku niemożności rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie Użytkownika o przyczynie opóźnienia i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

9. Zamiennym sposobem rozliczania kosztów zużycia Ciepła w danym Okresie rozliczeniowym dla wszystkich lokali znajdujących się w danej Jednostce rozliczeniowej, jest rozliczenie Ciepła przypadającej na 1 m² powierzchni użytkowej zgodnie z art. 45a ust. 12 Ustawy Prawo Energetyczne. Wówczas koszty zużycia Ciepła w danej Jednostce rozliczeniowej są rozliczane według sumarycznych powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych i przeliczane proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu. Spółdzielnia może zastosować Rozliczanie zamienne w przypadku, gdy:
 - a) w wyniku ankiety przeprowadzonej przez Zarząd Spółdzielni wśród Użytkowników lokali w danej Jednostce rozliczeniowej, **więcej niż 75%** Użytkowników wypowie się za odstąpieniem od zasady rozliczania Kosztów ogrzewania według Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania,
 - b) w wyniku awarii Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania nie będzie możliwe dokonanie prawidłowego odczytu Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania w więcej niż 20% lokali w danej Jednostce rozliczeniowej wyposażonej w Podzielniki lub Liczniki kosztów ogrzewania,
 - c) Spółdzielnia lub Podmiot rozliczający rozwiąże łączącą oba te podmioty umowę. W takim wypadku Rozliczanie zamienne stosuje się do czasu zawarcia nowej umowy z kolejnym Podmiotem rozliczającym, z zastrzeżeniem, że nowa umowa zostanie zawarta nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania poprzedniej umowy.
10. Koszty ogrzewania łazienek nie są rozliczane ze wskazań Podzielników kosztów ogrzewania – podzielniki nie będą na tych grzejnikach montowane.
11. Wskazania Podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach, które zostały zdemonstrowane **za zgodą** Spółdzielni, zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres faktycznego użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu Podzielnika, zużycie Ciepła przez zdemonstrowany grzejnik zostanie oszacowane zgodnie z

Rozdziałem II. Dział VI. pkt. 3.

12. Zużycie Ciepła przez grzejniki zdemontowane **bez zgody** Spółdzielni zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejników i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez zdemontowany grzejnik w pełnym Okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.
13. W przypadku dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania, uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) - Podmiot rozliczający dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania Podzielników kosztów ogrzewania zgodnie z cennikiem usług dodatkowych Podmiotu rozliczającego. Na nowych grzejnikach zostaną zainstalowane dotychczasowe Podzielniki kosztów ogrzewania. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości Współczynnika oceny grzejnika.
14. Zastosowane w zasobach Spółdzielni elektroniczne Podzielniki lub Liczniki kosztów ogrzewania ze zdalnym odczytem radiowym powinny być zgodne z obowiązującą normą ustanowioną przez Polski Komitet Normalizacyjny oraz posiadać pozytywną ocenę Państwowego Zakładu Higieny.
15. Nie dopuszcza się do stosowania w jednej Jednostce rozliczeniowej kilku rodzajów Podzielników lub Liczników kosztów ogrzewania, o ile nie są one kompatybilne z systemem istniejącym w ramach danej Jednostki rozliczeniowej.
16. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych niekorzystnie położonych energetycznie w bryle budynku, podczas obliczania kosztów zużycia Ciepła w danym Okresie rozliczeniowym, Spółdzielnia stosuje Współczynniki wyrównawcze określone metodą uproszczoną, według opracowań Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „COBRTI INSTAL”. Współczynniki wyrównawcze stosowane przez Spółdzielnię, zróżnicowane w zależności od roku budowy budynku, stanowią Załącznik nr 1 do Regulaminu.

VIII. Przepisy przejściowe.

1. W związku ze zmianą Okresu rozliczeniowego począwszy od 2025 r. (zgodnie z Rozdziałem I. pkt 1 lit g. Regulaminu), Okres rozliczeniowy, który rozpocznie się w dniu 01.10.2023 r., przedłuży się do 31.12.2024 r.
2. Rozliczenie Ciepła za Okres rozliczeniowy, o którym mowa w pkt 1 powyżej, zostanie dokonane na zasadach przewidzianych w Rozdziale II. Dział V. pkt 3 i 4 lit. a., obowiązujących od 2025 r.
3. Do rozliczeń z tytułu zużycia ciepła za okres rozliczeniowy 01.10.2021 r. – 30.09.2022 r., stosuje się postanowienia dotychczasowego Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej, dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, będących w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota” z dnia 17.09.2018r.

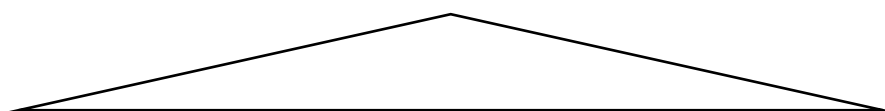
Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.12.2022 r. Uchwałą Nr 95/2022 i następnie został zmieniony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.12.2023r. Uchwałą Nr 95/2023.

Załącznik nr 1 do Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej, dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, będących w zasobach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ochota”

Współczynniki wyrównawcze wg. COBRTI INSTAL

Tabela 1

Współczynniki redukcji ze względu na położenie lokalu w bryle dla budynków wybudowanych po 1983 r.



0,8	0,9	0,9	0,8	KONDYGNACJA OSTATNIA
0,9	1	1	0,9	KONDYGNACJE ŚRODKOWE
0,9	1	1	0,9	
0,8	0,9	0,9	0,8	PARTER
LOKALE SZCZYTOWE	LOKALE ŚRODKOWE	LOKALE SZCZYTOWE		

Tabela 2

Współczynniki redukcji ze względu na położenie lokalu w bryle dla budynków wybudowanych przed 1983 r.



0,7	0,8	0,8	0,7	KONDYGNACJA OSTATNIA
0,8	1	1	0,8	KONDYGNACJE ŚRODKOWE
0,8	1	1	0,8	
0,7	0,9	0,9	0,7	PARTER
LOKALE SZCZYTOWE	LOKALE ŚRODKOWE	LOKALE SZCZYTOWE		

