

Uchwała Nr 33/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie
z dnia 12 grudnia 2022r.

w sprawie: Regulaminu rozliczania kosztów c.o. i c.w.u. w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni.

Działając na podstawie § 90 ust. 10 pkt e Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwalić Regulamin rozliczania kosztów c.o. i c.w.u. w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Traci moc uchwała Nr 4/2019 z dnia 26 lutego 2019r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sycowie.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od:

- sezonu grzewczego 2023/2024
- okresu rozliczeniowego 2023 dla budynku Komorowska 2a

Sekretarz Rady Nadzorczej

Agnieszka Durzyńska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Joanna Nowak

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów c.o. i c.w.u. w lokalach mieszkalnych i użytkowych na nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię, zwany dalej Regulaminem, ustala jednolite zasady postępowania przy dokonywaniu rozliczeń kosztów za dostarczoną energię cieplną (c.o. i c.w.u.) pomiędzy użytkownikami tych lokali, a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Sycowie.

§ 2

Podstawy prawne dla postanowień Regulaminu stanowią:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo Energetyczne (Dz.U. z 1 lipca 2022r. poz. 1385, z późniejszymi zmianami),
- Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021r., poz. 868),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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 2021r. poz. 2273),
- Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 2021, poz. 648, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 poz. 1208),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 poz. 1065, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r. poz. 2351 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r. poz. 172),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r., o własności lokali (Dz.U. z 2021r. poz. 1048),

- Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r. poz. 1805 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Energii w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 22 września 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1988, z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Sycowie oraz regulaminy wewnętrzne obowiązujące w tym zakresie,
- Norma PN-EN 834-1999; 2013-12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.

§ 3

Pod niżej wymienionymi pojęciami należy rozumieć:

- 1) opomiarowanie - montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów ogrzewania (liczniki ciepła montowane w węźle, rozdzielni c.o. lub kotłowni, podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostatyczne montowane na grzejnikach, ciepłomierze mieszkaniowe, liczniki c.w.u.),
- 2) okres rozliczeniowy – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych za zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. W zakresie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy,
- 3) lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy,
- 4) użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,
- 5) podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych. Urządzenie montowane jest na grzejniku i rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika, a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. Podzielniki posiadają deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.

- 6) jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik UF,
- 7) współczynnik oceny UF – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy 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 wyznaczania współczynnika UF określa norma PN-EN 834,
- 8) obliczeniowa jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF,
- 9) współczynnik wyrównawczy LAF – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku wyliczone metoda obliczeniową,
- 10) rozliczenie indywidualne – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także innych lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym,
- 11) temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczaniu zapotrzebowania na ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń,
- 12) minimalna temperatura w pomieszczeniu – temperatura nie niższa niż 16⁰C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20⁰C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali. Każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymagana rozporządzeniem wskazana temperaturę użytkowania pomieszczeń,
- 13) koszty zakupu energii cieplnej – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Przedsiębiorstwo energetyczne udziela upustów lub bonifikat za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców w wysokości określonej w taryfie lub w umowie. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku lub węzła i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację,
- 14) koszty ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania oraz na cele związane z podgrzaniem wody wodociągowej,
- 15) węzeł cieplowniczy – zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku,

- 16) układ pomiarowo – rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło do budynku lub węzła,
- 17) koszt rozliczenia – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową,
- 18) odszkodowanie – należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi na rzecz Zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.
- 19) rozliczanie zamienne – rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń dotyczące lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalny lub maksymalny kosztów zmiennych ogrzewania. Dla w/w lokali pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u.,
- 20) ryczałt - stawka opłat wnoszonych przez 12 miesięcy za m² p.u. lokalu w wysokości pokrywającej pełne koszty dostarczonego ciepła. Stawka ryczałtu nie podlega rozliczeniu i stosowana jest do lokali nieopomiarowanych,
- 21) dostawca energii cieplnej - Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową w Sycowie,
- 22) wytwórca ciepła – zewnętrzny dostawca energii cieplnej, przedsiębiorstwo energetyczne,
- 23) zarządca – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.

§ 4

1. Koszty wytworzenia ciepła w kotłowniach własnych Spółdzielni oraz koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynków pokrywane są w całości przez użytkowników w okresie rozliczeniowym, równym 12 miesięcy.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 są rozliczane w opłatach pobieranych od użytkowników lokali. Wysokość opłat powinna być ustalona w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła lub kosztów związanych z wytworzeniem ciepła w kotłowniach własnych oraz kosztów dotyczących usług rozliczeniowych i niezbędnych legalizacji oraz wymian urządzeń pomiarowych.

3. Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania, ustalenie zaliczek na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik pokrywa je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.
4. Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, opisane w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztów zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu pokrywa je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu, o którym mowa w niniejszym regulaminie.
5. Informację na temat kosztów, o których mowa w niniejszym paragrafie są udzielane użytkownikowi lokalu nieodpłatnie.

§ 5

1. Wysokość opłat ponoszonych przez użytkownika lokalu za dostarczoną energię cieplną, zakupioną od zewnętrznego dostawcy (c.o. i c.w.u.) do budynków ustala się w oparciu o następujące składniki:
 - 1) za zamówioną moc cieplną - zł/MW/rok,
 - 2) za ciepło - zł/GJ,
 - 3) za nośnik ciepła - zł/m³,
 - 4) za usługi przesyłowe – stawka opłaty stałej - zł/MW/rok,
 - 5) za usługi przesyłowe – stawka opłaty zmiennej - zł/GJ.
2. Do kosztów wytwarzania ciepła w kotłowniach własnych, będących podstawą ustalania wysokości opłat zalicza się:
 - 1) koszt zakupu opału,
 - 2) koszty bieżącej obsługi serwisowej kotłowni,
 - 3) koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni,
 - 4) amortyzację kotłowni i znajdujących się w niej urządzeń,
 - 5) koszty napraw i remontów kotłowni,
 - 6) koszt opłaty za emisję zanieczyszczeń,
 - 7) podatek od nieruchomości oraz wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 8) koszt usług kominiarskich i inne.

3. Dodatkowe opłaty użytkownicy lokali ponoszą z tytułu:

- 1) odczytów, montażu, przełożenia i wymiany podzielników kosztów ogrzewania wynikających z zawartych umów,
- 2) wymiany lub legalizacji liczników ciepła w przypadku wytwarzania ciepła w kotłowniach własnych oraz liczników ciepła przeznaczonych do pomiaru ilości ciepła do podgrzania wody wodociągowej i liczników c.w.u.,
- 3) rozliczenia kosztów energii cieplnej wynikających z zawartych umów.

§ 6

1. Budynki z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej lub budynki wielolokalowe zasilane z kotłowni wyposaża się w urządzenia służące do rozliczania zużytego ciepła obejmujące:

- 1) ciepłomierze do pomiaru ilości ciepła dostarczonego do instalacji ogrzewczej budynku,
- 2) ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne,
- 3) wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, posiadające funkcje zdalnego odczytu, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne,
- 4) urządzenie do pomiaru ilości zużytego paliwa w kotłowniach.

2. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynków lub lokali w urządzenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 bierze się pod uwagę w szczególności:

- 1) jednopunktowe doprowadzenie ciepła do lokalu,
- 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach,
- 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą,
- 4) zakres termomodernizacji budynku,
- 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.

§ 7

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:
 - 1) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
 - 2) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
 - 3) innej armatury.
2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

II. ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

§ 8

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania ich odczyt i rozliczenie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w poszczególnych pomieszczeniach lokali mieszkalnych w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie za okres rozliczeniowy dla poszczególnych nieruchomości określony w umowie.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danej nieruchomości następuje w terminach po zakończeniu okresu rozliczeniowego na danej nieruchomości, określonych w umowach.
6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez zarząd upoważnionych.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy, lub wymiany podzielników kosztów,
 - 2) zapewnienie swobodnego dostępu do grzejników,

- 3) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - 4) niezwłocznie powiadomić Zarządcę o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń lub naruszeniu plomb,
 - 5) pisemne poinformowania Zarządcy i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.
8. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom, prawo do wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia. Nienaliczanie jednostek w przypadku awarii podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
 9. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu serwisu.
 10. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu lub uniemożliwienia odczytu użytkownik lokalu ponosi pełne koszty związane z dokonaniem ponownego odczytu.
 11. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i po uzyskaniu zgody Zarządcy. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany. O terminie wymiany grzejnika Zarządca informuje firmę rozliczeniową, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.
 12. Okresowy demontaż grzejnika np. na czas remontu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i za zgodą Zarządcy.
 13. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Zarządcy. W przypadku zmiany właściciela/użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.
 14. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel/użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel/ użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą Zarządcy taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu. W pozostałych przypadkach rozdziału kosztów dokonuje się proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu w okresie rozliczeniowym.

15. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego Zarządca może zlecić firmie rozliczającej dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej.

III. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

§ 9

1. Koszt zużycia energii cieplnej dla lokalu określa się wg następujących zasad:
- 1) całkowita ilość ciepła, zużytego przez budynek lub grupę budynków przynależących do danego węzła cieplnego, mierzona jest przez licznik ciepła umieszczony w węźle cieplnym,
 - 2) koszt zużytego ciepła na danej nieruchomości jest powiększony o opłatę stałą i dzielony na poszczególnych użytkowników w proporcjach wynikających z faktycznego poboru energii cieplnej przy zachowaniu relacji kosztów na poszczególnych budynkach według następujących wariantów:
 - A. budynki z centralnym ogrzewaniem, łącznie z opomiarowanymi łazienkami w relacji kosztów 70%/30%, gdzie 70% to koszty stałe, a 30% stanowią koszty zmienne.
 - B. budynki z centralnym ogrzewaniem, bez opomiarowanych łazienek w relacji kosztów 75%/25%, gdzie 75% to koszty stałe, a 25% stanowią koszty zmienne.
 - C. budynki z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą użytkową, łącznie z opomiarowanymi łazienkami w relacji kosztów 80%/20%, gdzie 80% to koszty stałe, a 20% stanowią koszty zmienne.
 - D. budynki z centralnym ogrzewaniem i ciepłą wodą użytkową, bez opomiarowanych łazienek w relacji kosztów 85%/15%, gdzie 85% to koszty stałe, a 15% stanowią koszty zmienne.
 - 3) koszty stałe, liczone w zł/m² p.u. lokalu proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni obejmują:
 - A. koszty wynikające z wytworzenia oraz dostarczenia do danego budynku energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. przez zewnętrznego dostawcę (opłata za zamówioną moc cieplną, opłata za usługi przesyłowe oraz nośnik ciepła),
 - B. koszty wytworzenia ciepła w kotłowniach własnych, określone w § 5 ust. 2 Regulaminu,
 - C. koszty wynikające z wykorzystania energii cieplnej na rzecz nieopomiarowanych łazienek oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania w danym budynku (klatek schodowych, pralni, suszarni, wózkowni itp.).

- 4) koszty zmienne, liczone w zł/GJ lub zł/j.r., określa się przez podzielenie pozostałych kosztów proporcjonalnie do indywidualnego zużycia energii cieplnej wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych grzejników, niekorzystnego położenia mieszkań oraz właściwości indywidualnych budynków.
2. W indywidualnych przypadkach dotyczących istniejących zróżnicowanych rozwiązań technicznych ogrzewania łazienek i ich opomiarowania w danej nieruchomości, decyzję w sprawie zmiany zasady rozliczania danego, problematycznego pomieszczenia w obrębie lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 10

W budynkach wyposażonych w ciepłomierze mieszkaniowe oraz liczniki ciepła na węzłach, koszty energii cieplnej rozlicza się według wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych, powiększonych o różnicę pomiędzy wskazaniem licznika ciepła na węzle, a sumą wskazań przez ciepłomierze mieszkaniowe. Różnica ta, jako koszt stały wraz z opłatą za moc zamówioną i opłatą przesyłową rozliczana jest wskaźnikiem zł/m² p.u. lokalu.

IV. ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU LICZNIKÓW CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 11

1. Rozliczenie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej następuje odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w dwóch okresach:
 - 1) od dnia 01.01. do dnia 31.06. danego roku kalendarzowego,
 - 2) od dnia 01.07. do dnia 31.12. danego roku kalendarzowego.
3. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
4. Wodomierze ciepłej wody użytkowej zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu w szachtach.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania kontroli, odczytu, naprawy, lub wymiany wodomierzy c.w.u.,
 - 2) zakupu, montażu i legalizowania zamontowanych urządzeń,

- 3) zapewnienie swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
 - 4) ochrony urządzenia przed zniszczeniem,
 - 5) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb,
 - 6) weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzenie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządcy o rozbieżnościach, gdyby takie wystąpiły między wskazaniami wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.
6. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być dokonywane również w terminach doraźnych których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody oraz przy zmianie ceny stawki za wodę wodociągową.
7. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu.
8. W przypadku zmiany właściciela/użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozdziału kosztów dokonuje się proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu w okresie rozliczeniowym na podstawie przekazanego protokołu przez osobę zbywającą.

V. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ DO PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 12

Koszt zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody dla lokalu określa się wg następujących zasad:

- 1) całkowita ilość ciepła, zużytego przez budynek lub grupę budynków przynależących do danego węzła cieplnego, mierzona jest przez licznik ciepła umieszczony w węźle cieplnym,
- 2) rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych liczników ciepła,
- 3) obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań głównego licznika ciepła na węźle i wskazań podlicznika ciepła na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.

- 4) Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody wodociągowej zostaje uwzględniona i wliczona w kosztach stałych opłaty na centralne ogrzewanie. Opłaty zmienne dla potrzeb rozliczenia kosztów podgrzania wody wodociągowej wynikają bezpośrednio z ilości wykorzystanych GJ na cele podgrzania określonej ilości wody wodociągowej.
- 5) Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach dokonuje Zarządca budynku lub firma rozliczeniowa zgodnie z zawartą umową.

§ 13

1. W przypadku uszkodzenia, braku wodomierza lub braku legalizacji wodomierza c.w.u. rozliczenia zużycia dokonuje się w systemie ryczałtowym.
2. Za podstawę do ustalenia wysokości miesięcznego ryczałtu przyjmuje się:
 - 1) ilość osób zamieszkałych nie mniejsza jednak od ilości osób zameldowanych w lokalu,
 - 2) $5\text{m}^3/\text{osobę}$,
 - 3) koszt podgrzania 1m^3 wody w danym budynku.

VI. ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. I C.W.U.

§ 14

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej lub pokrycie kosztów wytworzenia energii cieplnej we własnych kotłowniach, na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość zaliczek dla każdego użytkownika na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej lub pokrycie kosztów wytworzenia energii cieplnej we własnych kotłowniach na potrzeby c.o. i c.w.u. ustalane są na podstawie poniższych zasad:
 - 1) podstawą kalkulacji zaliczek opłat jest wysokość kosztów energii cieplnej dostarczonej przez wytwórcę ciepła do węzła cieplnego, a w przypadku kotłowni własnych rzeczywiste koszty poniesione na wyodrębnionej nieruchomości lub węźle z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, powiększone o prognozowany wskaźnik wzrostu cen, w tym nowy poziom taryf,
 - 2) stawki miesięcznych opłat mogą ulegać zmianie w przypadku, gdy wpływy z zaliczek przewyższają lub nie pokrywają kosztów zużytej energii cieplnej,

- 3) suma wpłacanych kwot będzie stanowiła zaliczkę do rozliczenia kosztów energii cieplnej,
 - 4) wynik finansowy z rozliczenia kosztów c.w.u. może podlegać kompensacie w ramach rozliczenia kosztów c.o.
 - 5) w przypadku uzasadnionego – znacznego wzrostu lub obniżki kosztów energii cieplnej, Zarządca może dokonać zmian w wysokości obowiązujących zaliczek w trybie natychmiastowym.
3. W okresie grzewczym Zarząd jest zobowiązany dokonywać analizy kosztów energii cieplnej, w odniesieniu do poszczególnych, wyodrębnionych nieruchomości, w n/w terminach:
- 1) do 25 stycznia – za okres od 01 września do 31 grudnia,
 - 2) do 25 kwietnia – za okres od 01 września do 30 marca roku następnego,
 - 3) do 25 września – za okres od 01 września do 31 sierpnia roku następnego.

VII. WYNIKI ROZLICZENIA ZA OKRES ROZLICZENIOWY

§ 15

1. Zarządca przekaze użytkownikowi lokalu indywidualne rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty za ustalone w niniejszym regulaminie okresy rozliczeniowe.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 1) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu, wypłacona w kasie Spółdzielni po upływie 7 dni od otrzymania rozliczenia lub zalicza się ją w poczet zaległości za lokal,
 - 2) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – to powstała niedopłata podlega wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie lub na warunkach uzgodnionych z Zarządcą.
3. W przypadku użytkowników zalegających z opłatami, nadpłatę obligatoryjnie przeznacza się na poczet istniejących zobowiązań finansowych wobec Zarządcy, z wyłączeniem funduszu remontowego, a ewentualny zwrot dotyczy jedynie części przekraczającej istniejące zobowiązanie.

VIII. INFORMACJA O ZUŻYCIU CIEPŁA

§ 16

Raz w miesiącu Zarządca umożliwia użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy):

- 1) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- 2) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
- 3) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,
- 4) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielnik kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników.

IX. ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU.

§ 17

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenie kosztów ogrzewania uwzględniając w miarę możliwości poniższy zakres informacji:

- 1) dla budynku:
 - a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - b) powierzchnię lub kubaturę budynku,
 - c) ilość pobranego ciepła przypadającą na 1m² powierzchni lokalu lub 1m³ kubatury,
 - d) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - e) koszty stałe zakupu ciepła,
 - f) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - g) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielnik kosztów ogrzewania,
 - h) średni koszt ogrzania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lub 1m³ kubatury,
 - i) współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,

- j) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - k) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - l) informacji na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.
- 2) dla lokalu:
- a) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - b) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
 - c) wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - d) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - e) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - f) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - g) saldo rozliczeń, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - h) porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego okresu rozliczeniowego.

X. MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

§ 18

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.
2. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
3. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.

4. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w ust. 2 lub kosztu zmiennego zużycia ciepła wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w ust. 3.
5. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w ust. 2 lub kosztu zmiennego zużycia ciepła wyliczonego na podstawie 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w ust. 2.

XI. ROZLICZENIA ZAMIENNE

§ 19

1. Przy rozliczeniu rocznym ustala się, że od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w lokalach, w których użytkownik:
 - 1) nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielnika kosztów ogrzewania bądź uniemożliwił dokonania sprawdzenia podzielników kosztów ogrzewania i odczytu mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - 2) uszkodził podzielnik lub plombę podzielnika,
 - 3) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań.
2. Powyższe odszkodowanie ustala się według następujących zasad:
 - 1) koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,
 - 2) koszty zmienne zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
 - 3) w lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone wg. średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
3. W przypadku braku technicznych możliwości opomiarowania pojedynczych grzejników w łazienkach, przedpokojach i kuchniach – będą one rozliczane według średniego zużycia ciepła w danej nieruchomości, powiększonego o 30 %.

§ 20

1. Jeżeli lokal nie został opomiarowany koszty ciepła dostarczanego na jego ogrzewanie rozlicza się w systemie ryczałtowym.
2. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1, prowadzi się stosując opłaty ryczałtowe pobierane przez 12 miesięcy w wysokości ustalonej przez Zarządcę.
3. Podstawę do ustalenia wysokości ryczałtu stanowi iloczyn:
 - 1) powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) 2-krotność stawki zaliczki obowiązującej na danej nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym.
4. Wysokości opłat, o których mowa w ust. 2 ustalonych w sposób określony w ust. 3, obejmuje pełny koszt wytworzenia dostarczonej energii cieplnej nie podlegają rozliczeniu.

XII. KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

§ 21

1. Zarządca jest uprawniony do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - 1) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
 - 2) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania,
 - 3) wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu,
 - 4) sprawdzenie poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
 - 5) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia,
 - 6) przestrzegania zakazu dokonywania samodzielnej zmiany usytuowania wodomierzy – zmiana może być dokonana na pisemny wniosek użytkownika lokalu za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
 - 7) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazań), zaworu

termostatycznego, plomby – pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.

4. Uszkodzenia powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nie obciążając bezpośrednio użytkownika lokalu.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu.
6. W przypadku spornych i trudnych do ustalenia przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
7. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, Zarządca dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik lokalu składa na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu.
8. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządcy stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważne z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - 1) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejnikowych,
 - 2) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
 - 3) demontaż grzejnika w lokalu mieszkalnym,
 - 4) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
 - 5) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - 6) zmianę nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
 - 7) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania, w tym plomby,
 - 8) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
 - 9) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
9. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalację c.o. obciążają użytkownika lokalu (w tym przywrócenie stanu pierwotnego).
10. Wszelkie zmiany w instalacji c.o. mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Zarządcy i winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, najpóźniej do dnia 31 sierpnia celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczającej następny okres rozliczeniowy. W szczególnych przypadkach istnieje możliwość wykonania naprawy

lub modernizacji instalacji c.o. w trakcie trwania sezonu grzewczego, wyłącznie metodą zamrażania instalacji.

11. Zakończenie prac, o których mowa w ust. 10, a w szczególności wymiany grzejników należy obowiązkowo zgłosić do działu GZM, w celu odebrania robót i zaplombowania zaworów odcinających grzejniki c.o.

XIII. REKLAMACJE

§ 22

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarząd udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie rozliczona w kolejnym okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku wystąpienia korekty rozliczenia indywidualnego lokalu, decyzję o sposobie jej rozliczenia podejmuje Zarząd Spółdzielni.
6. Ustala się 6 letni okres przedawnienia zgodnie z art. 118 Kodeksu Cywilnego.

XIV. BONIFIKATY I UPUSTY

§ 23

1. Przedsiębiorstwo energetyczne w przypadku niedotrzymania odpowiednich standardów jakościowych świadczonych usług, wynikających z zawartej umowy lub taryfy może udzielić bonifikat i upustów.
2. Spółdzielnia uwzględnia udzielone bonifikaty i upusty w rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych i dzieli je proporcjonalnie do powierzchni lokali.
3. Naliczone bonifikaty i upusty będą zaliczone na poczet przyszłych opłat za ciepło dostarczone na ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody wodociągowej.

XV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

1. Niniejszy Regulamin stanowi podstawę do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem a Spółdzielnią.
2. Rozpoczęcie sezonu grzewczego następuje w przypadku, kiedy przez kolejne 3 dni o godz. 19⁰⁰ temperatura zewnętrzna jest niższa od 10⁰C.
3. Zakończenie sezonu grzewczego następuje w przypadku, kiedy przez kolejne 3 dni o godz. 19⁰⁰ temperatura zewnętrzna jest wyższa od 12⁰C.
4. Decyzję w sprawach, o których mowa w ust. 2 i 3, podejmuje Zarząd Spółdzielni.