

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KLEOSINIE

I.

PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648) z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208) z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 20.05.2016 o efektywności energetycznej Dz.U. z 2021 poz.2166.
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku- Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2022r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami)
5. Polska Norma PN-EN 834:1999 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną”.
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74 , poz.836 z późniejszymi zmianami).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kleosinie.
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami)
9. 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 rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r poz. 2273).
10. Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22.03.2019r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U z 2019r., poz. 759 z późn.zm.)
11. Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 9 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2020 poz. 718).
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 sierpnia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. Nr 8, poz.70).
13. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001r. poz.172 z późniejszymi zmianami)
14. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kleosinie

II.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielorodzinnych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Kleosinie.
2. **Lokalem** w pojęciu niniejszego Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
3. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.
4. Przez **powierzchnię** do rozliczenia kosztów ciepła, rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nie posiadające grzejników c.o., wchodzące w skład lokalu mieszkalnego lub użytkowego, ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń (np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane, itp. Nie wlicza się do tej powierzchni piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, rowerowni,

- suszarni.
5. Pod pojęciem węzła rozumie się zbiór lokali w jednym lub kilku budynkach, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika (liczników) ciepła można przeprowadzić odrębne rozliczenie zużytej energii na ogrzewanie.
 6. **Powierzchnia wspólna** – powierzchnię wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do części wspólnych nieruchomości zaliczyć można m.in. ściany zewnętrzne, ściany nośne, fundamenty, piwnice, strychy, dach, kominy, pralnie, suszarnie klatki schodowe, przewody, korytarze, bramy, a także instalacje centralnego ogrzewania, instalacje wodne, kanalizacyjne czy elektryczne.
 7. **Jednostki zużycia** – są to jednostki rozliczeniowe naliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
 8. **Jednostki komfortu cieplnego** – (wg. definicji ITB Instytutu Techniki Budowlanej) są to jednostki rozliczeniowe naliczone na podstawie ustalonej przez właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego funkcji zależnej od średniej temperatury wewnątrz lokalu lub różnicy średnich temperatur wewnątrz lokalu i zewnętrznej dla danego okresu rozliczeniowego.
 9. **Koszty zakupu energii**- suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek zawartych w taryfie. Koszty zakupu ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
 10. **Koszty wytworzenia ciepła** w budynkach wyposażonych w kotłownie eksploatowane przez Spółdzielnię obejmują:
 - koszt zakupu paliwa gazowego;
 - koszty naprawy i wymiany urządzeń w kotłowni;
 - koszty nadzoru technicznego;
 - koszty przeglądów okresowych;
 - koszty energii elektrycznej.
 11. Koszty konserwacji i napraw kotłowni gazowej ponoszą mieszkańcy budynków zasilanych z tej kotłowni i powiększają one koszty zakupu energii.
 12. **Koszty stałe co.** - koszty niezależne od zużycia ciepła związane z opłatami za moc zamówioną oraz za przesył stały. Koszty stałe wyszczególnione są w fakturach dostawcy ciepła w oddzielnych pozycjach, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku.
 13. **Koszty stałe cwu.** - koszty niezależne od zużycia ciepła na podgrzanie wody związane z opłatami za moc zamówioną oraz za przesył stały. Koszty stałe wyszczególnione są w fakturach dostawcy ciepła w oddzielnych pozycjach, rozliczane są wykorzystując liczbę lokali w budynku.
 14. **Koszty zmienne co.**- koszty zależne od zużycia związane z opłatami za dostarczone ciepło do ogrzania lokali i części wspólnych budynku, a także za przesył zmienny. Koszty zmienne wyszczególnione są w fakturach dostawcy ciepła w oddzielnych pozycjach. W skład kosztów zmiennych wchodzi dla podzielników ciepła: Koszty wspólne, Koszty zużycia jednostek, Koszty komfortu cieplnego. Dla ciepłomierzy lokalowych: Koszty wspólne, Koszty zużycia jednostek.
 15. **Koszty zmienne cwu.** – koszty zależne od zużycia związane z opłatami za dostarczone ciepło do podgrzania wody a także za przesył zmienny.
 16. **Koszty wspólne co.** niezależne od zużycia, stanowią część kosztów zmiennych. Obliczane są dla ogrzewanych części wspólnych budynku wielolokalowego użytkowanych przez użytkowników lokali. Ich wartość wyznacza się indywidualnie dla każdego budynku uwzględniając powierzchnię części wspólnych budynku proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych lokali w tym budynku.
 17. **Koszty zużycia jednostek** zależne od zużycia, stanowią część kosztów zmiennych. Oblicza się na poszczególne lokale wg wskazań podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach w tych lokalach po skorygowaniu współczynnikami korekcyjnymi dla poszczególnych lokali w zależności od ich usytuowania i inwentaryzacji grzejnika lub wg wskazań ciepłomierzy lokalowych przypisanych do tych lokali po skorygowaniu współczynnikiem korekcyjnym dla poszczególnych lokali w zależności od ich usytuowania. Koszty zużycia jednostek będą pomniejszone o koszt odszkodowania wyliczony dla lokali nieopomiarowanych.
 18. **Koszty zużycia komfortu cieplnego** zależne od zużycia, stanowią część kosztów zmiennych. Oblicza się

na poszczególne lokale wg wskazań podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach w tych lokalach, tj. wskazań średnich wewnętrznych temperatur (tzw. komfort cieplny) w danym lokalu w danym okresie rozliczeniowym oraz danych z właściwego Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej, tj. średnich miesięcznych temperatur zewnętrznych.

19. Koszty użytkownika to suma kosztów stałych i kosztów zmiennych.
20. **Współczynniki R_m -redukcja mieszkania** - jest to względna wartość liczbową uwzględniająca straty lub uzyski ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku. Współczynniki korekcyjne dla lokali mieszkalnych przyjęte zostaną na podstawie szczegółowych obliczeń strat ciepła dla danego budynku. Współczynniki te stosowane są dla lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych. Dla jednostek użytkownika będących lokalami użytkowymi (prowadzącymi działalność gospodarczą), wartość współczynnika wyrównawczego wynosi jeden. $R_m=1,00$. Zmiana współczynników redukcyjnych może nastąpić w przypadku sporządzenia odpowiedniej dokumentacji przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje i uprawnienia.
21. **Współczynniki W_{pg} -współczynnik przeliczeniowy grzejnika** - jest to względna wartość liczbową uwzględniająca parametry fizyczne i techniczne grzejnika w szczególności jego rodzaj, typ i moc. Współczynniki te stosowane są dla lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów.
22. **Zamówiona moc cieplna** - jest to największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla danego budynku jest niezbędna do zapewnienia pokrycia strat ciepła w celu utrzymania temperatury normatywnej i wymiany powietrza w pomieszczeniu.
23. Koszty ogrzewania lokali na potrzeby własne spółdzielni są wnoszone w ciężar tej działalności, na potrzeby której są zajmowane.
24. Koszty rozliczenia centralnego ogrzewania oraz utrzymania i montażu urządzeń rejestrujących na poszczególne lokale ponoszą użytkownicy tych lokali.
25. Okresem rozliczeniowym jest okres 12 miesięcy od 1 czerwca roku bieżącego do 31 maja roku następnego.
26. **Rozliczenie zamienne** - indywidualne rozliczenie kosztów c.o. inne niż na podstawie podzielników kosztów c.o. lub liczników ciepła.

III.

KOSZTY DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ.

1. Koszty dostawy energii cieplnej na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody rozlicza się na:
 - a) koszty stałe zakupu ciepła
 - b) koszty zmienne zakupu ciepła (licznikowe)
2. Koszty stałe zakupu ciepła na cele c.o. i c.w.u. rozdzielane są zgodnie z wyszczególnionymi kosztami z faktur VAT wystawianymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. (na podstawie mocy zamówionej).
3. Koszty zmienne zakupu ciepła (licznikowe) rozlicza się proporcjonalnie do zainstalowanych urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych, odpowiednio do stopnia opomiarowania węzła cieplnego jak niżej:
 - a) węzły grupowe:
 - przy opomiarowaniu ciepłomierzem na c.o. (zbiorczym na wszystkie budynki zasilane z węzła) oraz ciepłomierzem na cwu. (zbiorczym na wszystkie budynki zasilane z węzła) koszty co. i cwu. ustala się według wskazań dedykowanych ciepłomierzy
 - przy opomiarowaniu ciepłomierzem głównym oraz ciepłomierzem na c.o. (zbiorczym na wszystkie budynki zasilane z węzła)-koszty c.o. ustala się wg wskazań ciepłomierza c.o. a koszty c.w.u. jako różnicę wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza c.o.
 - przy opomiarowaniu ciepłomierzem głównym oraz ciepłomierzami na c.o. na poszczególne budynki zasilane z węzła- koszty c.o. ustala się wg wskazań ciepłomierzy c.o. a koszty c.w.u. jako różnicę wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierzy c.o.
 - przy opomiarowaniu ciepłomierzem głównym lub w przypadku nieprawidłowych wskazań ciepłomierzy c.o. –koszty c.w.u. określa się szacunkowo, przyjmując za podstawę średnie zużycie w miesiącach , w których nie było zużycia ciepła na c.o. tj. czerwiec – sierpień a koszty c.o. jako różnicę wskazań ciepłomierza głównego i oszacowanych kosztów c.w.u.

- b) węzły indywidualne
 - c) przy opomiarowaniu ciepłomierzem na c.o. oraz ciepłomierzem na c.w.u. koszty co. i c.w.u. ustala się według wskazań dedykowanych ciepłomierzy
 - przy opomiarowaniu ciepłomierzem głównym oraz ciepłomierzem na co. – koszty c.o. ustala się wg wskazań ciepłomierza c.o. a koszty c.w.u. jako różnicę wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza c.o.
4. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozlicza się na:
 - a) poszczególne budynki lub grupy budynków w nieruchomości zasilanych ze wspólnego węzła ciepłego,
 - b) poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe.
 5. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych są zobowiązani do uiszczania zaliczek na poczet kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, które stanowią stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
 6. Użytkownik lokalu ponosi koszty serwisu odczytowego i dokonania rozliczenia finansowego.
 7. Rozliczenia finansowego lokalu za sezon grzewczy dokonuje się w okresie do 90 dni od daty zakończenia ostatniego odczytu i obejmuje ono również koszty serwisu odczytowego, dokonania rozliczenia oraz koszty związane z wymianą podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub liczników ciepła.

IV.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH Z ZAINSTALOWANYMI PODZIELNIKAMI KOSZTÓW

1. Sposób rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania przy pomocy podzielników kosztów ogrzewania uwzględnia w szczególności:
 - a) zasady montażu, eksploatacji i odczytu podzielników,
 - b) parametry techniczne i fizyczne grzejnika do którego zamocowany jest podzielnik,
 - c) współczynniki wyrównawcze R_m i W_{pg} .
2. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania rozliczane będą na użytkowników z podziałem na:
 - a) koszty stałe
 - b) koszty zmienne:
 - koszty wspólne
 - koszty zużycia jednostek
 - koszty zużycia komfortu cieplnego
3. Koszty stałe związane z dostawą ciepła do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane będą proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku.
4. Koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane będą wg zasad:
 - a) Koszty wspólne

$$\text{Koszty wspólne} = \text{Koszty zmienne} \times \text{ustalony \% powierzchni wspólnych danego budynku.}$$
 - b) Koszty zużycia jednostek

$$\text{Koszty zużycia jednostek} = (\text{Koszty zmienne} - \text{Koszty wspólne}) \times 30\%$$
 - c) Koszty zużycia komfortu cieplnego

$$\text{Koszty zużycia komfortu cieplnego} = (\text{Koszty zmienne} - \text{Koszty wspólne}) \times 70\%$$

V.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH Z ZAINSTALOWANYMI CIEPŁOMIERZAMI LOKALOWYMI

1. Sposób rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania przy pomocy ciepłomierzy lokalowych uwzględnia w szczególności:
 - a) zasady montażu, eksploatacji i odczytu ciepłomierzy lokalowych,

- b) współczynniki wyrównawcze R_m
- 2. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w ciepłomierze lokalowe rozliczane będą na użytkowników z podziałem na:
 - a) koszty stałe
 - b) koszty zmienne:
 - koszty wspólne
 - koszty zużycia jednostek
- 3. Koszty stałe związane z dostawą ciepła do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane będą proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali w danym budynku.
- 4. Koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane będą wg zasad:
 - a) Koszty wspólne

$$\text{Koszty wspólne} = \text{Koszty zmienne} \times \text{ustalony \% kosztów wspólnych.}$$
 - b) Koszty zużycia jednostek

$$\text{Koszty zużycia jednostek} = \text{Koszty zmienne} - \text{Koszty wspólne}$$

VI.

SZCZEGÓLWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Koszty całkowite dostawy ciepła dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych i kosztów zmiennych.
2. Koszty zmienne bieżącego okresu rozliczeniowego, dotyczące węzła korygowane są o wartości uznanych przez Zarząd Spółdzielni reklamacji rozliczeń poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym węźle.
3. Rozliczenia finansowego za zużytą energię ciepłą na cele centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie:
 - a) poniesionych kosztów przez Spółdzielnię na zakup energii cieplnej,
 - b) naliczonych zaliczek użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - c) corocznych odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania i ciepłomierzy lokalowych
4. Wysokość zaliczki dla lokalu za dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania ustala Zarząd Spółdzielni biorąc za podstawę:
 - a) w lokalach użytkowanych przez okres dłuższy niż jeden sezon grzewczy - planowane koszty centralnego ogrzewania na dany okres rozliczeniowy wyliczone w oparciu o faktyczne koszty centralnego ogrzewania lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym, prognozowany okres grzewczy oraz przewidywane ceny energii cieplnej,
 - b) w lokalach użytkowanych przez okres krótszy od sezonu grzewczego a zasiedlonych po raz wtórny po innym użytkowniku - planowane koszty centralnego ogrzewania na dany okres rozliczeniowy wyliczone w oparciu o poniesione faktyczne koszty centralnego ogrzewania lokalu przez poprzedniego użytkownika w ostatnim okresie rozliczeniowym, prognozowany okres grzewczy oraz przewidywane ceny energii cieplnej,
 - c) w lokalach nowo zasiedlanych po raz pierwszy - planowane koszty centralnego ogrzewania na pierwszy okres rozliczeniowy wyliczone w oparciu o prognozowany okres grzewczy liczony od następnego miesiąca po zasiedleniu do końca sezonu grzewczego oraz przewidywane ceny energii cieplnej,
5. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zmianę wysokości zaliczki na cele centralnego ogrzewania.
6. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania składa się w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia ze Spółdzielni.
7. Reklamacje będą rozpatrywane w terminie dwóch miesięcy od daty wpływu reklamacji.
8. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia użytkownika ze Spółdzielnią.
9. W przypadku wystąpienia niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za każdy sezon grzewczy właściciel/użytkownik lokalu ma obowiązek jej uregulowania w terminie

jednego miesiąca od daty otrzymania rozliczenia.

10. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Zarząd Spółdzielni może rozłożyć na raty w terminie przekraczającym okres jednego miesiąca tylko na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu.
11. W przypadku wystąpienia nadpłaty z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w stosunku do naliczonych zaliczek użytkownik lokalu nie może rościć praw do odsetek za okres, w którym naliczono zaliczki. Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek użytkownikowi lokalu z tytułu niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia tych kosztów w okresie jednego miesiąca od dnia otrzymania rozliczenia.
12. Nadpłata wynikająca z rozliczenia naliczonych zaliczek do poniesionych kosztów będzie rozliczona użytkownikowi lokalu w następujący sposób:
 - a) w pierwszej kolejności na pokrycie zadłużenia ciężącego na użytkowniku lokalu z tytułu opłat eksploatacyjnych (czynszowych), a następnie w sposób określony w pkt b, c,
 - b) do wysokości 1-miesięcznego wymiaru opłat za lokal zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych (czynszowych),
 - c) przekraczająca 1-miesięczną opłatę za użytkowanie lokalu może być zwrócona, na pisemny wniosek użytkownikowi przelewem na podane przez niego konto bankowe w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.

VII.

ROZLICZENIE METODĄ ZAMIENNĄ

1. System rozliczeń na podstawie podzielników kosztów c.o. może zostać zastąpiony metodą proporcjonalną do powierzchni użytkowej lokali w jednostce rozliczeniowej w szczególności:
 - a) gdy brak jest możliwości technicznych zastosowania podzielników kosztów c.o.
 - b) gdy nie jest możliwe pozyskanie danych niezbędnych do rozliczenia kosztu centralnego ogrzewania lokalu lub budynku. Dotyczy sytuacji zaistniałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (np. awaria systemu rozliczeniowego, awaria ciepłomierza głównego albo inne na które strony nie mają wpływu)
 - c) zaakceptowanych przez Zarząd Spółdzielni przypadkach, gdy pozyskanie danych niezbędnych do rozliczenia jest niemożliwe z winy użytkownika.
2. W przypadku rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali współczynników wyrównawczych i korekcyjnych nie stosuje się.
3. W przypadku zastosowania rozliczenia metodą proporcjonalną do powierzchni użytkowej lokali, rozliczenie kosztów c.o. na użytkowników w jednostce rozliczeniowej ustalone będzie poprzez podzielenie kosztów zakupu energii cieplnej na cele c.o. przez sumę powierzchni wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej i pomnożenie przez powierzchnię poszczególnych lokali.

VIII.

ROZLICZENIE METODĄ SZACOWANIA

1. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielnika ciepła lub ciepłomierza lokalowego bez ingerencji użytkownika lokalu - koszty ogrzewania dla tego urządzenia zostaną wyliczone wg średniego zużycia z maksymalnie trzech ale nie mniej niż z jednego poprzedniego okresu rozliczeniowego tego urządzenia, a jeśli nie jest to możliwe – wg średniego zużycia w tym lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
2. W lokalach gdzie nastąpiła awaria wszystkich podzielników ciepła lub ciepłomierzy lokalowych bez ingerencji użytkownika lokalu - koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone wg średniego zużycia z maksymalnie trzech ale nie mniej niż z jednego poprzedniego okresu rozliczeniowego tego lokalu a jeśli nie jest to możliwe – wg średniego zużycia w budynku w danym okresie rozliczeniowym.

IX.

ROZLICZENIE METODĄ ODSZKODOWAWCZĄ

1. Będzie stosowane dla lokalu, którego użytkownik:
 - a) odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy

lokalowych,

- b) odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu,
 - c) zrezygnował z indywidualnego rozliczenia c.o. na podstawie podzielników kosztów lub ciepłomierzy lokalowych
 - d) odmówił/nie udostępnił podzielników kosztów lub ciepłomierzy lokalowych w celu sprawdzenia poprawności ich działania i wykonania odczytu manualnego mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania,
 - e) uszkodził plombę podzielnika kosztów lub ciepłomierza lokalowego
 - f) dokonał ingerencji w budowę podzielnika kosztów lub ciepłomierza lokalowego mającej na celu zafałszowanie jego wskazań,
2. Ustala się iż w wyżej wymienionych przypadkach od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:
- a) Koszty stałe dla podzielników ciepła i ciepłomierzy lokalowych ustala się na zasadach ogólnych określonych regulaminem.
 - b) Koszty zmienne ustala się wg zasad:
 - Koszty wspólne dla podzielników ciepła i ciepłomierzy lokalowych ustala się na zasadach ogólnych określonych regulaminem.
 - Koszty zużycia jednostek dla podzielników ciepła i ciepłomierzy lokalowych ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_z = C_{GJ} \cdot E_{CO}$$

gdzie:

K_z - koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];

C_{GJ} - średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];

E_{CO} - dostarczone ciepło do pomieszczenia ustalone na podstawie wydajności zamontowanego w nim grzejnika [GJ] zgodnie ze wzorem :

$$E_{CO} = \frac{Q_{CO} \cdot 3,6 \cdot 24 \cdot Sd}{\Delta t_{obl}}$$

gdzie:

Q_{CO} - moc zainstalowanych grzejników [MW]

Δt_{obl} - obliczeniowa różnica temperatur powietrza wewnętrznego (PN-82/B-02402) i zewnętrznego (PN-82-02403)

Sd - liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych dla rozliczanego okresu grzewczego zgodnie z wzorem :

$$Sd = \sum_{i=1}^m L_i \cdot (t_w - t_{zi})$$

gdzie :

L_i - liczba dni grzewczych w danym miesiącu [dni]

t_w - obliczeniowa temperatura w pomieszczeniu zgodnie z normą PN-82/B-02402

t_{zi} - średnia temperatura powietrza zewnętrznego w danym miesiącu na podstawie danych otrzymanych z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

- Koszty zużycia jednostek komfortu cieplnego dla podzielników kosztów ustala się wg zasady, że temperaturę wewnętrzną w danym lokalu dla danego podzielnika ciepła przyjmuje się na poziomie normatywnym adekwatnym do charakteru użytkowania tego pomieszczenia wg normy PN-82/B-02402 „Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach”. W przypadku pomieszczeń przeznaczonych do przebywania ludzi bez okryć zewnętrznych nie wykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej (np. pokoje mieszkalne, przedpokoje, kuchnie indywidualne, itp.) przyjmuje się +20 st.C.

X.

MONTAŻ I ODCZYTY PODZIELNIKÓW KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ CIEPŁOMIERZY LOKALOWYCH

1. Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) zainstalowania i wymiany podzielników kosztów lub ciepłomierzy lokalowych,
 - b) dokonania odczytów,
 - c) kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych w trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Montażu uzupełniającego podzielników kosztów lub ciepłomierzy lokalowych dokonuje się na pisemny wniosek użytkownika w terminie 14 dni od daty zgłoszenia.
3. Koszty dostawy i montażu nowych podzielników kosztów lub ciepłomierzy lokalowych ponosi użytkownik lokalu w przypadku gdy:
 - a) podzielnik kosztów lub ciepłomierz lokalowy jest zamontowany po raz pierwszy,
 - b) w trakcie trwania gwarancji na urządzenia nastąpiło uszkodzenie podzielników kosztów lub liczników ciepła z winy użytkownika,
 - c) po upływie okresu legalizacji urządzeń.
4. Spółdzielnia po otrzymaniu faktury VAT od jednostki instalującej urządzenia dokona obciążenia użytkownika lokalu za wykonaną usługę.
5. W przypadku uszkodzenia, zerwania plomb lub awarii podzielnika kosztów lub licznika ciepła, użytkownik ma obowiązek o tym fakcie niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię celem określenia przyczyn uszkodzenia i spowodowania wymiany lub naprawy urządzenia, która nastąpi w terminie 14 dni od daty zgłoszenia usterki.
6. Odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz liczników ciepła dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej upoważnieni przez Spółdzielnię do dokonywania tych czynności.
7. W przypadku odczytów dokonywanych drogą radiową oraz odczytów liczników ciepła zamontowanych na klatkach schodowych użytkownik lokalu nie ma obowiązku do przebywania w tym czasie w lokalu.
8. Na czas odczytu kontrolnego podzielników kosztów użytkownicy lokali są zobowiązani umożliwić swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających itp.
9. Po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach odczytu kontrolnego podzielników kosztów podanych przez jednostkę odczytującą, może być wyznaczony trzeci i ostateczny termin odczytu.
10. Za odczyt dokonany w trzecim terminie użytkownik lokalu obciążony zostanie kosztem odczytu ustalonym pomiędzy Spółdzielnią a jednostką dokonującą odczytu.
11. Jednostka dokonująca czynności kontrolnych urządzeń pomiarowych sporządza protokół, który podpisują kontrolujący i użytkownik lokalu.

XI.

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA CELE PODGRZANIA WODY .

1. Podstawę rozliczenia i ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej na cele podgrzania wody stanowi:
 - a) łączna ilość wody zużytej do podgrzania przez budynek lub zespół budynków w jednostce rozliczeniowej zgodnie ze wskazaniami wodomierza zainstalowanego w węźle cieplnym,
 - b) koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby c.w.u.
 - c) koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby c.w.u. wyliczone w oparciu o zasady ogólne określone w rozdziale III pkt. 3
 - d) przypadający na dany lokal udział w zużyciu energii cieplnej zgodnie ze wskazaniami wodomierzy zainstalowanymi w lokalu,
 - e) dla lokali nieopomiarowanych miesięczny ryczałt zużycia ciepłej wody przypadający na lokal wynosi 12,5 m³.
2. Indywidualne zużycie energii cieplnej na cele podgrzania wody w lokalu rozliczane będzie w oparciu o zasadę podziału kosztów:

Dla lokali wyposażonych w wodomierze:

- a) koszty stałe
- b) koszty zmienne

Dla lokali nie wyposażonych w wodomierze:

- a) koszty stałe
 - b) koszty zmienne wyliczane metodą szacowania jako równowartość podgrzania 12,5 m³ wody miesięcznie na lokal.
3. Koszty stałe związane z dostawą ciepła do budynku na potrzeby podgrzania c.w.u. rozliczane będą proporcjonalnie do liczby lokali w danym węźle cieplnym lub budynku.
 4. Koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby podgrzania c.w.u. rozliczane będą według wskazań wodomierzy ciepłej wody i stawki opłaty za m³ podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych posiadających legalizowane wodomierze indywidualne
 5. Wysokość miesięcznej zaliczki dotyczącej kosztów stałych oraz kosztów zmiennych w lokalach wyposażonych w wodomierze ustala Zarząd w oparciu o planowane koszty podgrzania wody użytkowej.
 6. Opłatę zaliczkową w lokalach wyposażonych w wodomierze ustala się w następujący sposób:
 - a) w przypadku pierwszej zaliczki (w lokalach nowo zasiedlonych po raz pierwszy jak również po raz wtórny po innym użytkowniku) opłata zaliczkowa wynosi równowartość 4 m³ wody na lokal (podgrzanie wody),
 - b) w przypadku kolejnej zaliczki (w lokalach zasiedlonych) biorąc za podstawę średnio miesięczne zużycie wody w danym lokalu z ostatniego okresu rocznego.
 7. Rozliczanie metodą szacowania będzie stosowane dla lokalu, którego użytkownik:
 - a) odmówił/nie udostępnił lokalu do zamontowania wodomierzy
 - b) zrezygnował z indywidualnego rozliczenia c.w.u. na podstawie odczytu wodomierzy lokalowych
 - c) odmówił/nie udostępnił wodomierzy lokalowych w celu sprawdzenia poprawności ich działania i wykonania odczytu manualnego mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania,
 - d) uszkodził plombę wodomierza lokalowego
 - e) dokonał ingerencji w budowę wodomierza lokalowego mającej na celu zafałszowanie jego wskazań.

XII.

USTALENIA DODATKOWE.

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do utrzymywania w sezonie grzewczym temperatury wewnątrz lokali nie niższej niż 16 stopni Celsjusza z grzejników zainstalowanych w lokalu.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.06.2023r.
3. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kleosinie” zatwierdzony uchwałą nr 24/2022 z dnia 20.12.2022.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Beata Reczko

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Krzysztof Karolczuk


.....

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Kleosinie


.....

Uchwała Rady Nadzorczej Nr.....^{17/2023}
z dnia 30.05.2023 prot. nr 6/2023