REGULAMIN

rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość" w Chojnowie

Chojnów 2022 r

§1
Cel regulaminu

Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej oraz określenie zasad podziału kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

§2
Podstawowe akty prawne

Regulamin został opracowany na podstawie przepisów art. 45a ustawy Prawo energetyczne

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. 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 2021 r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. 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 późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późń. zm.),
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
13. 13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późń. zm.),
14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość" w Chojnowie oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
13. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
14. inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

§3
Określenie nazewnictwa

1. **Użytkownik lokalu** – osoba lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub będący najemcami, jak też osobę lub osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 1 stycznia a kończy się 31 grudnia każdego roku.
3. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
4. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie

kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834 lub PN-EN 835, służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.

5. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
6. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
7. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF
8. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF
9. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
10. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
11. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [8] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
12. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
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. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
14. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
15. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
16. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
17. **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 do budynku ciepło.
18. **Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.
19. **Ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu** będą w miarę posiadanych środków finansowych sukcesywnie montowane w lokalach w poszczególnych budynkach jeśli po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności będzie to technicznie wykonalne i ekonomicznie opłacalne. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokalu w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
    1. jednopunktowe doprowadzenie ciepła do lokalu
    2. możliwość regulacji dostarczanego ciepła przez zawory na grzejnikach użytkowników w lokalu,
    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

20. Gdy dany budynek nie będzie spełniał kryterium technicznej wykonalności i opłacalności to mimo tego decyzja o montażu ciepłomierzy lub podzielników z funkcją zdalnego odczytu może zostać podjęta w drodze pisemnych deklaracji większością 2/3 użytkowników w danym budynku

§4
Zasady ogólne rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Montaż podzielników, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 01 stycznia do 31 grudnia roku, w którym następuje rozliczenie.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 5 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego czyli do 31 maja roku w którym następuje rozliczenie.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie na piśmie. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik (najemca) lokalu zobowiązany jest do:
   - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów
   - udostępnienia lokalu dla dokonania wymiany ampułki na kolejny okres rozliczeniowy,
   - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
   - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
   - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb
   - poinformowanie Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
   - terminowego wpłacania zaliczek na centralne ogrzewanie i opłat za ciepłą wodę oraz pokrywanie kosztów związanych z indywidualnym rozliczaniem ciepła.
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale 8, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
10. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące (z godz. 24^{00} dnia poprzedzającego odczyt) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. Dla mieszkań które nie zostaną odczytane , zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie , zgodnej z „Cennikiem usług" umowy rozliczeniowej.
11. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub

naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.

12. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług" firmy rozliczeniowej.
13. Terminy odczytu podzielników zainstalowanych na grzejnikach w lokalach nie wyposażonych w moduł radiowy są podawane do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 3-dniowym, poprzez wywieszenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych Zarządcy i klatkach schodowych poszczególnych nieruchomości w których planowany jest odczyt.
14. Dla mieszkań, które nie zostaną udostępnione podczas pierwszego terminu prac odczytowych, zostanie wyznaczony dodatkowy drugi nieodpłatny termin. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań podzielników w dwóch bezpłatnych terminach z uwagi na nieobecność użytkownika, Zarządca wyznaczy trzeci termin (odczyt dodatkowy) z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem, powiadamiając pisemnie użytkownika. Jeżeli w drugim terminie nie nastąpi odczyt z uwagi na nieobecność użytkownika lokalu, następny odczyt jest dokonywany na jego wniosek. Odczyt w trzecim terminie (odczyt indywidualny) związany jest z naliczeniem opłaty zgodnie z cennikiem firmy rozliczającej.
15. W przypadku odczytu podzielników wyparkowych, wraz z odczytem dokonuje się jednoczesnej wymiany ampułek pomiarowych.
    W przypadku, gdy zapowiedziany odczyt nie został przeprowadzony z powodu braku dostępu do mieszkania w trzech kolejnych terminach, a zainstalowane podzielniki działają na zasadzie odparowania, Zarządca na pisemny wniosek użytkownika lokalu zleci firmie rozliczeniowej za odrębnym wynagrodzeniem w terminie do 14 dni od daty pierwszego odczytu wymianę ampułek, aby urządzenia te były przygotowane do odczytu w następnym okresie rozliczeniowym. Jeżeli termin ten nie będzie zachowany, wynik odczytu przy następnej wymianie ampułki nie będzie mógł być przyjmowany za podstawę rozliczenia kosztów. Wielkość zużycia zostanie wtedy ustalona szacunkowo, wg zasady dla mieszkań nieodczytanych zgodnie z punktem 9 w poprzednim okresie rozliczeniowym. Jeżeli uniemożliwiona jest wymiana ampułek pomiarowych, również w następnym roku przyjmuje się wartości zgodnie z punktem 9.
16. Osoba odczytująca sprawdza w szczególności prawidłowość działania podzielnika oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach, dokonuje kontroli typu i wymiarów grzejnika, jego zgodność z inwentaryzacją i odnotowuje datę prowadzenia czynności odczytu oraz uwagi dotyczące stwierdzonych ewentualnych nieprawidłowości. Dokument - kwit odczytowy w formie papierowej lub elektronicznej podpisuje każdorazowo użytkownik lokalu.
17. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania kwitu odczytu.
18. Montaże uzupełniające podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
19. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zbycie, zamiana itp.) bez udziału spółdzielni, prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia ciepła przechodzą na nabywcę.
20. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni koszty zakupu ciepła przypadające na lokal dzieli się na kolejnych użytkowników lokalu proporcjonalne do ilości dni trwania w okresie rozliczeniowym.
21. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
22. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciem energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy w zespołach 2-osobowych.

§5
ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody, ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 01-01 do 31-03: od 01-04 do 30-06: od 01-07 do 30-09: od 01-10 do 31-12 danego roku.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 31 dni od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu lub w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
   - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,
   - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody,
   - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
   - niezwłocznego powiadomienia Zarządcę o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb.
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale 10, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług" firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
14. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
15. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

§6

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
   2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
   - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
   - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
   - opłatę abonamentową
   - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
   - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy

   2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
   - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
   - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ
3. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicz się :
   3.1 koszty czynnika grzewczego
   3.2 koszty energii elektrycznej na rzecz kotłowni
   3.3 koszty wody na uzupełnienie zładu
   3.4 amortyzację kotłowni
   3.5 koszty bieżącej obsługi serwisowej
   3.6 koszty napraw i remontów kotłowni
4. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
5. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
6. W budynkach z ciepłą wodą następuje podział zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody.
7. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m3 ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m3 przygotowanej ciepłej wody, Zarządca wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają tą nieruchomość.

§7
USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁĄ WODĘ UŻYTKOWĄ

1. Opłatę za ciepło zużyte do podgrzania wody oblicza się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody w lokalu oraz opłaty jednostkowej za podgrzanie 1m3 wody. Opłata ta nie jest zaliczką i stanowi podstawę do rozliczenia kosztów za zużyte ciepło do podgrzania wody.
2. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
3. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
4. Dla budynków nie wyposażonych w podliczniki na ciepłą wodę użytkową kalkulację stawki za podgrzanie 1m3 wody przygotowują służby Spółdzielni i przedkładają do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Przyjmuje się jednakową opłatę jednostkową podgrzania 1 m3 wody dla wszystkich budynków spółdzielni.
5. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytą do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza

rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, oraz zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.

6. Dla budynków posiadających podliczniki na ciepłą wodę użytkową opłatę jednostkową za podgrzanie 1m3 wody ustala się na podstawie podlicznika.
7. Przyjmuje zasadę, że koszty ciepła zużytego podczas transportu od węzła cieplnego
1. (wymiennika ciepła) do zaworów czerpalnych oraz podczas cyrkulacji obciążają wszystkich użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
8. Koszty mocy zamówionej dla ciepłej wody użytkowej rozlicza się na użytkowników wg powierzchni użytkowej.
9. Zużycie ciepłej wody ustala się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy wody ciepłej lokalach.
10. W przypadku braku odczytu wodomierza ciepłej wody z powodu nie udostępnienia lokalu lub awarii wodomierza, wartość zużycia ustala się na podstawie zużycia z ostatnich dwunastu miesięcy.

§8
ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA /PODZIELNIKI KOSZTÓW/

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
   - systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN-EN 834 i 835
   - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
   - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
   2.1. <u>część stałą od dostawcy ciepła</u> **(opłata stała)** - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali
   2.2. <u>część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:</u>
   - 60 % **koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników redukcyjnych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku. W kosztach zmiennych znajdują się koszty emisji ciepła z grzejników łazienkowych nie wyposażonych w podzielniki kosztów, dla których jednostki obliczeniowe ustalane są jako iloczyn współczynnika korygującego UF danego grzejnika łazienkowego, współczynnika redukcyjnego LAF lokalu do którego przynależne jest pomieszczenie łazienki i ilości jednostek odczytowych wyliczonych w danej nieruchomości dla grzejników łazienkowych za miniony okres rozliczeniowy .

     Ilość jednostek odczytowych przyjęta w jednakowej wysokości dla wszystkich grzejników łazienkowych w nieruchomości wyliczana jest dla każdego okresu rozliczeniowego jako średnia arytmetyczna z trzech największych ilości jednostek odczytanych na podzielnikach grzejników opomiarowanych w trzech lokalach mieszkalnych nieruchomości .
   - 40 % **koszty stałe wspólne**, dzielone wg m^2 powierzchni użytkowej lokali

     Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałązek przyłączeniowych oraz transport ciepła po budynku.
3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.),koszty z pionów i gałązek przyłączeniowych.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF) dla lokali wyliczone w oparciu o bilans cieplny wykonany w oparciu o dokumentację techniczną budynku.

5. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego ten współczynnik jest wyznaczany
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
8. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
9. System rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania przy pomocy podzielników kosztów ogrzewania uwzględnia w szczególności:
   - zasady montażu, eksploatacji i odczytu podzielników
   - parametry techniczne i fizyczne grzejnika na którym zamontowany jest podzielnik kosztów
   - współczynniki wyrównawcze
10. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
    - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
    - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu
11. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy proporcjonalnie do ilości podzielników zamontowanych na grzejnikach w danym lokalu – wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja.
12. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
13. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale 9 niniejszego regulaminu.

§9
SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
   1.1. **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
   1.2. **Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
   1.3. **Uniemożliwił**:
   - **dokonania odczytu podzielników przy wykorzystaniu wszystkich trzech terminów (np. nieobecność),**
   - **dokonania sprawdzenia i odczytu manualnego (podzielnika/ów) – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego**
   - **uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,**
   - **dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,**
   - **uniemożliwił dokonania odczytu pojedynczych podzielników**
   - **uniemożliwił dokonania wymiany ampułki na kolejny okres rozliczeniowy**
   - **uniemożliwił dokonania odczytu podzielników kosztów w poprzednim okresie**

rozliczeniowym
to wówczas ustala się, że taki użytkownik będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła w jego lokalu zgodnie z następującymi zasadami:

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

Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z § 11 regulaminu.

1.4 **W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe,**
koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości

1.5 **Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg:**
koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu

1.6 **Koszt ogrzewania łazienek** –grzejniki łazienkowe nie są wyposażone w podzielniki kosztów.
a) Dla wszystkich mieszkań i lokali w danej nieruchomości, w każdym okresie rozliczeniowym, przyjmuje się szacowaną ilość jednostek. Oblicza się ją jako średnią arytmetyczną z trzech najwyższych wartości odczytanych na podzielnikach grzejników opomiarowanych w trzech różnych lokalach w nieruchomości .
Szacowana ilość jednostek korygowana jest następnie współczynnikiem UF wyliczonym na podstawie inwentaryzacji grzejnika oraz współczynnikiem LAF przynależnym do danego lokalu.
b) W przypadku braku grzejnika w łazience, pomieszczenie to nie będzie uwzględniane w rozliczeniu kosztów zmiennych. Grzejniki i piony świecowe traktowane są jak grzejniki i po zinwentaryzowaniu będą uwzględnione w rozliczeniu.
c) W przypadku braku możliwości zinwentaryzowania grzejnika w łazience (grzejnik zabudowany, brak dostępu) , ***do rozliczenia zostanie przyjęta trzykrotna wielkość grzejnika, zawarta w dokumentacji projektowej budynku.***

1.7 **Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy**- zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania

1.8 **Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą –** przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika

1.9 **W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników)** firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.

2.0 **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg** - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

3.0 W przypadku powstania Wspólnoty, koszty zakupu energii cieplnej dla tej nieruchomości powstałe do dnia utworzenia wspólnoty, rozliczane będą na m^2 p.u. budynku oraz m^2 p.u. poszczególnych lokali. W takiej sytuacji nie dokonuje się odczytów podzielników kosztów i nie dokonuje się indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania.

§10
ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA NA PODSTAWIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

1. W budynkach w których wszystkie lokale nie posiadają podzielników kosztów ciepła, koszty zużycia ciepła zarówno wspólne jak i indywidualne dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Podstawą rozliczenia jest ustalenie jednostkowego kosztu za okres rozliczeniowy poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i kosztów zużycia poprzez łączną powierzchnię lokali w budynku stanowiących jednostkę rozliczeniową.
2. Koszty ogrzewania poszczególnych lokali oblicza się jako iloczyn kosztu jednostkowego oraz powierzchni użytkowej danego lokalu.

§11
WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA W LOKALU

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.

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

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = ∑ maksymalnych jednostek zużycia × LAF
gdzie:

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

Maksymalne jednostki zużycia = Eco × 277,77 × UF × 0,951
gdzie:

Eco - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$$Eco = Q_{co} \times N \times 24 \times 3{,}6 \times 10^{-6} \times (t_i - te_{śr}) / (t_{io} - t_{eo})$$

gdzie:

Q_{co}	moc zainstalowana grzejników [W];
N	liczba dni okresu grzewczego;
24	czas poboru ciepła w ciągu doby;
$3{,}6 \times 10^{-6}$	współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
t_i	maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
$te_{śr}$	średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
t_{io}	obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];
t_{eo}	obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej);
277,77	współczynnik przeliczeniowy z GJ na KWh;
UF	współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej;
0,951	współczynnik czułości bazowej podzielnika.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokali** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

2. Minimalny zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach [9].

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia **dla danego lokalu** po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

§12
SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Przy rozliczeniu rocznym:

1.2. **W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora** w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia.

W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg średniej z 3 poprzednich odczytów.

Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu

1.3 **Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczyty zdalnego,** spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie z naliczeniem dwukrotności zużycia z poprzedniego odczytu.

1.4 **W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe,** koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

§13
KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
   a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
   b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych;
   c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
   d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
   e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
   f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
   g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.

3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych(w szczególności ze strony zwierząt domowych).
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacani bieżących należności za zużycie ciepła lub cieplej wody.
9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
   a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
   b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
   c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
   d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
   e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
   f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
   g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
   h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
   i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

§14
ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Podstawą ustalenia wysokości opłaty miesięcznej za ogrzewanie mieszkań jest:
   a) prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w ostatnich 3-ch okresach rozliczeniowych w danym budynku,
   b) taryfa dla ciepła,
   c) bilans otwarcia rozliczenia zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego wynikający z uwzględnienia w rozliczeniach uzasadnionych reklamacji i odwołań,
   d) rezerwa na nieprzewidziane sytuacje (wzrost cen, nieprzeciętne warunki atmosferyczne itd.)w wysokości 10 %
3. Podstawą ustalenia stawki opłaty miesięcznej za ogrzewanie lokali użytkowych jest:

a) prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w ostatnich 3-ch okresach rozliczeniowych,
b) taryfa dla ciepła,
c) wartość obliczeniowa zapotrzebowania ciepła,
d) rezerwa w wysokości 5 %

4. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarząd zaliczki o której mowa w pkt.2), jednocześnie winien złożyć zobowiązanie iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w rozdziale 17 pkt.3.3 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

§15
ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zarządca dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 kubatury,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. porównanie średniego koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m^2 powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
9. porównanie średniego koszt podgrzania wody w budynku na 1m^2 powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej
9. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m^2 w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej

Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku, zarządca udostępni w biuletynie informacyjnym na stronie internetowej www.sm-mlodosc.eu

§16
ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

Raz w miesiącu zarządca umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

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 podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych.

Informacje będą udostępniane użytkownikowi w terminie do 31 dni po miesiącu rozliczeniowym.

§17
WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

8. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania.
9. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
10. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
    - 3.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zarachowana w poczet przyszłych opłat czynszowych oraz innych zobowiązań wobec spółdzielni,
    - 3.2 na pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota nadpłaty po uregulowaniu zobowiązań wobec spółdzielni zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku,
    - 3.3 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie. W indywidualnych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielni, Zarząd może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty.
4. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządcy dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ustalonych terminach. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
7. W przypadku uznania reklamacji mającej wpływ na rozliczenie wszystkich lokali dokonuje się ponownego rozliczenia budynku.
8. W przypadku konieczności ponownego rozliczenia budynku koszty tego rozliczenia pokrywa:
   - użytkownik lokalu jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez użytkownika
   - Spółdzielnia jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu

§18
WYBÓR METODY ROZLICZEŃ

1. Użytkownicy lokali w budynku mają prawo wyboru metody rozliczeń kosztów ciepła na warunkach określonych niniejszym regulaminem.
2. Wybór metody następuje w wyniku złożenia pisemnej deklaracji przez 75 % uprawnionych użytkowników zamieszkujących w danym budynku lub grupie budynków i podjętej na tej podstawie uchwały uprawnionego organu samorządowego , która obowiązuje wszystkich odbiorców ciepła w budynku lub grupie budynków.
3. W tym czasie użytkownicy mogą zgłaszać wszelkie wnioski dotyczące decyzji w formie pisemnej do Spółdzielni.
4. Po rozpatrzeniu ewentualnych wniosków przez Zarząd odpowiedni organ spółdzielni (wspólnoty) podejmie stosowną uchwałę dotyczącą rozliczenia energii cieplnej.
5. O podjętej decyzji mieszkańcy będą poinformowani poprzez przekazane każdemu użytkownikowi pisemne zawiadomienia bezpośrednio do skrzynek pocztowych.

§ 19

Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być wykonywane tylko za zgodą spółdzielni i wyłącznie w zakresie , który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez użytkownika lokali, spółdzielnia przywróci jej stan pierwotny na koszt tego użytkownika lokalu .

§ 20

Decyzje o rozpoczęciu, przerwaniu, wznowieniu i zakończeniu ogrzewania podejmuje zarząd spółdzielni.

§ 21

1. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa wymienione w części wstępnej.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy 2023 i następne sezony. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy regulamin uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 37/2018 z dnia 03.12.2018r. wraz z wszystkimi aneksami.
3. Użytkownicy lokali są informowani o niniejszym regulaminie poprzez umieszczenie jego treści na stronie internetowej Spółdzielni oraz udostępnieniu regulaminu na żądanie użytkownika lokalu.

Niniejszy regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni i Mieszkaniowej „Młodość" w Chojnowie Nr 49/2022 z dnia 15.12.2022

.....	.....
Sylwia Kułacz	*Irena Kijowska*
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	Sekretarz Rady Nadzorczej

UCHWAŁA Nr 49/ 2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość" w Chojnowie
podjęta w dniu 15.12.2022 r.

Na podstawie § 146 pkt. 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość" w Chojnowie Rada Nadzorcza Spółdzielni stanowi:

§ 1.

Zatwierdza „Regulamin rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość" w Chojnowie".

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje od sezonu grzewczego 2023r.

Sekretarz Rady

.....

Z-ca Przewodniczącego Rady

.....

W głosowaniu brało udział....7.... członków Rady Nadzorczej

- głosów „za" - .....7.....

- głosów „przeciw" - .....–.....

Uchwałę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.