

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Myśliborzu.

§ 1

I. Zakres stosowania regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość” w Myśliborzu.

§ 2

II. Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i Norm:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982r.-Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz.648 z późn.zm.)
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
6. 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.),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225)
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U z 2002r. nr 8 poz.70)
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 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Myśliborzu.
12. Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

§ 3

III. Określenie pojęć użytych w regulaminie :

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności, umowa najmu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Lokal opomiarowany** – lokal, w którym na wszystkich grzejnikach zamontowane są podzielniki.
3. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym na grzejnikach przeznaczonych do opomiarowania nie zamontowano podzielników.
4. **Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali.

5. Jednostka rozliczeniowa – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek.

6. Rozliczenie indywidualne – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.

7. Podzielnik kosztów ogrzewania – Urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.

8. Współczynnik wyrównawczy – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali. Wysokość współczynników określa załącznik do niniejszego regulaminu.

9. Współczynnik oceny (współczynnik grzejnikowy) – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.

10. Jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny (uwaga: niektóre typy podzielników mają wprogramowany współczynnik oceny i od razu wyświetlają jednostki zużycia).

11. Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy.

12. Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.

13. Minimalna temperatura w pomieszczeniach – temperatura nie niższa niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej. W celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń.

14. Wodomierz ciepłej wody – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.

15. Koszty zakupu ciepła - 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 każdej jednostki rozliczeniowej /budynku/ i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.

16. Koszt ogrzewania - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.

17. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody wodociągowej.

18. Węzeł cieplny - zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku.

19. Układ pomiarowo – rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.

20. Koszty rozliczenia – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.

21. Odszkodowanie – należność finansowa, jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz Spółdzielni 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.

22. Rozliczanie zamienne - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła wg zapisów niniejszego regulaminu.

§ 4

IV. Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła

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:

- a) poziomów, pionów i gałęzi instalacji,
- b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi,
- c) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy),
- d) innej armatury.

2). W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pion wodny do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

§ 5

V. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła

1). Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzenia odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u. , ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych w regulaminie.

2). Inne opłaty, jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków rozliczania kosztów c.o. , oraz kosztów przygotowania c.w.u. , opisane w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła . Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w regulaminie.

§ 6

VI. Zasady ogólne przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania.

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa **od 01 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego.**
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
6. 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.

7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
- zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
- ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
- niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
- poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie jej zgody na wymianę grzejnika.

8. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.

9. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 11 niniejszego Regulaminu.

10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, prawa do 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 lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.

11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie podzielnika uniemożliwiające odczyt drogą radiową) odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z cennikiem usług firmy rozliczeniowej.

12. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.

13. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody Spółdzielni. Przed udzieleniem zgody, Spółdzielnia konsultuje propozycję użytkownika z firmą rozliczającą. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika oceny, pomieszczenie rozliczane będzie, zależnie od stanu faktycznego:

- 1) na podstawie wskazań podzielnika uwzględniającego współczynnik dla grzejnika podobnego, lub
- 2) ryczałtowo, lub
- 3) szacowania z mocy grzejnika.

O terminie wymiany grzejnika Spółdzielnia informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik. **Wymiana grzejnika może być dokonywana wyłącznie po zakończeniu okresu grzewczego i przed rozpoczęciem nowego okresu grzewczego.**

14. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Spółdzielni.

15. W przypadku zmiany właściciela/użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca /nowy właściciel/.

16. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

§ 7

VII. Zasady ogólne przy stosowaniu wodomierzy ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)

1. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt - wykonywane jest przez firmę rozliczeniową zewnętrzną, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. wykonywane jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest z częstotliwością co najmniej :
 - Na 31 grudnia
 - Na 30 czerwca lub przy zmianie taryfy dla wody i ścieków albo taryfy dla ciepła dokonywanych przez dostawców;
4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 15 dni od końca okresu rozliczeniowego.
5. Dokument rozliczenia wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb.
8. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.

W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaze wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
9. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 13 niniejszego Regulaminu.

W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u..
11. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następcą.
13. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.
14. Wodomierze które tracą ważność cechy legalizacyjnej muszą być wymienione na posiadające ważną cechę legalizacyjną.
15. Koszty zakupu wodomierzy lokalowych lub ich napraw i ponownej legalizacji oraz ich wymiany albo dzierżawy obciążają użytkowników lokali.

16. Za organizację wymiany wodomierzy lokalowych, określenia zasad spłaty przez użytkowników lokali kosztów zakupu i wymiany lub dzierżawy wodomierzy lokalowych odpowiada Zarząd Spółdzielni.

§ 8

VIII. 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
 - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych w poszczególnych budynkach, 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
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych).
3. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

§ 9

IX. Rozliczenie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej.

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Myśliborzu, zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje do poszczególnych węzłów cieplnych budynków wg poniższych zasad:
 - a. część stała od dostawcy ciepła – (koszty stałe – opłata stała) – dzielona proporcjonalnie do liczby lokali w budynku, są wnoszone przez użytkowników lokali w okresach miesięcznych,
 - b. część zmienna od dostawcy ciepła – (opłata zmienna) – 100% koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody zamontowanych w lokalach.

§ 10

X. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania.

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią oraz niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie kosztów opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych budynków wg następujących zasad:
 - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, są wnoszone przez użytkowników lokali w okresach miesięcznych.
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:

2.2.1. dla budynków wyposażonych w zawory termostatyczne pozwalające na obniżenie temperatury poniżej 16°C:

- 30% koszty stałe /wspólne/, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali,
- 70% koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny zależnych od mocy grzejnika oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku.

2.2.2 dla budynków wyposażonych w zawory termostatyczne /zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury § 134 ust.5-6 /nie pozwalające na obniżenie temperatury poniżej 16°C:

- 40% koszty stałe /wspólne/, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali,
- 60% koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny zależnych od mocy grzejnika oraz współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku.

3. Koszty stałe wspólne (2.2.1 i 2.2.2) przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp. oraz nieopomiarowane łazienki), oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony grzewcze, gałazki).

4. 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,
- na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu,
- zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.

5. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej. Dla takich lokali nie stosuje się współczynników wyrównawczych.

10. 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 §11 niniejszego regulaminu.

§ 11

XI. Szczególne przypadki rozliczeń kosztów ogrzewania. Rozliczanie zamienne.

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:

1.1. Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź

1.2. Uniemożliwił:

- dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu – 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,
- wykonanie wymiany zaworów termostatycznych na nowe z nastawą +16°C,

ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie **odszkodowanie** w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

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

Koszty zmienne zostaną wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie w budynku na m². Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.

1.3. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników, koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.

1.4. Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.

1.5. W lokalach, w których grzejniki zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni, wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane wg mocy i charakterystyki technicznej tego grzejnika do momentu jego demontażu.

1.6. W lokalach, w których grzejniki zostały zdemontowane bez zgody Spółdzielni, zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.

1.7. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) - firma rozliczeniowa dokona przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny. Koszty związane ze zmianami na instalacji pokrywa użytkownik lokalu.

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

§ 12

XII. Maksymalny i minimalny koszt zużycia ciepła w lokalu.

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

2. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.4.

3. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.4.

4. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.

§ 13

XII. Szczególne przypadki rozliczania kosztów przygotowania c.u.w.

1. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy (lokal nieopomiarowany) ustala się koszt zużytej wody na podstawie obowiązujących norm zużycia wody określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002r. Nr8, poz.70) tj. **5,4 m³ na 1 osobę miesięcznie w proporcji 50% zimnej wody/50% ciepłej wody oraz kosztu jej podgrzania.**

2. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu 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 norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

3. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

4. W lokalach, w których 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 w danym lokalu 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.

§ 14

XIV. Kontrola gospodarki cieplnej.

1. Spółdzielnia jest uprawniona 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 ogrzewania, wodomierzy,
 - 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 a także 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 Spółdzielnię;
 - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię 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 odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.

5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
7. 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 opłombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.
8. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników 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 plombi montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
9. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

§ 15

XV. Zasady wnoszenia opłat i zaliczek na pokrycie kosztów c.o. i c.w.u. oraz składanie reklamacji.

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownicy lokali są zobowiązani do wnoszenia miesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w formie:
 - opłaty stałej,
 - opłaty zaliczkowej-zmiennej /przedpłaty/, na pokrycie kosztów dostawy ciepła.
2. **Opłatę stałą** ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie § 9 i 10 niniejszego regulaminu:
 - 2.1. dla centralnego ogrzewania - odrębnie dla każdego budynku w oparciu o składniki opłaty stałej zawartej w obowiązującej dla dostawcy ciepła taryfie dla ciepła, w wysokości proporcjonalnej do m^2 powierzchni użytkowej lokali $zł/m^2 puż$;
 - 2.2. dla ciepłej wody użytkowej - odrębnie dla każdego budynku w oparciu o składniki opłaty stałej zawartej w obowiązującej dla dostawcy ciepła taryfie dla ciepła, w wysokości proporcjonalnej do ilości lokali w budynku $zł/lokal$;
 - 2.3. Opłaty stałe określone są w wymiarze opłat za lokale i nie podlegają rozliczeniu.
3. **Wysokość opłaty zaliczkowej** na pokrycie kosztów dostawy ciepła ustala Zarząd Spółdzielni:
 - 3.1. dla centralnego ogrzewania - indywidualnie dla każdego budynku za m^2 powierzchni użytkowej lokalu, w oparciu o analizę kosztów dostawy ciepła w poprzednim okresie

rozliczeniowym, powiększonej o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne;

- 3.2. dla ciepłej wody użytkowej – jako iloczyn ilości przeciętnego miesięcznego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego w lokalu i faktycznego kosztu podgrzania 1 m³ wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększony o wskaźnik wzrostu taryfy /jeśli nastąpiła zmiana taryfy/.
4. Opłaty zaliczkowe mogą być zmienione w każdym czasie, w przypadku zmiany warunków dostawy ciepła mających wpływ na wysokość kosztów, np. zwiększone zużycie ciepła na skutek dłuższego sezonu grzewczego, niższych temperatur, zmiany taryfy dla ciepła itp.
5. Decyzję w sprawie zmiany wysokości opłat zaliczkowych podejmuje i wprowadza Zarząd Spółdzielni.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lub podgrzania wody okaże się, że:
- 3.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała **nadpłata** zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
- 3.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała **niedopłata** podlega jednorazowej wpłacie wraz z opłatą za lokal w terminie do końca miesiąca w którym dostarczono rozliczenie.

§ 16

XVI. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu.

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu **raz w roku**, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. 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 1m² powierzchni lokali lub 1m³ 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. średni koszt ogrzania lokali w budynku na 1m² powierzchni lub 1 m³ kubatury,
9. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
10. blok informacyjny

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 w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.
9. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku.

§ 17

XVII. Zakres informacji o zużyciu ciepła

1. Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia użytkownikowi lokalu, uzyskanie na portalu internetowym informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy c.w.u.):

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
2. zużycie ciepłej wody w m3 zarejestrowane przez wodomierz ciepłej wody.
3. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników wyrównawczych.

§ 18

XVIII. Postanowienia końcowe.

1. Spółdzielnia prowadzi:

1. rejestr faktur od dostawcy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej;
2. ewidencję całkowitych kosztów rozliczenia zużycia ciepła na poszczególne budynki z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody użytkowej;

2. Użytkownik lokalu ponosi koszty dzierżawy i manualnego lub zdalnego odczytu podzielników wraz z dostępem do portalu internetowego odczytu informacji bieżącej, odczytu wodomierzy, koszty rozliczenia tych mediów wykonywane przez Firmę zewnętrzną z którą Spółdzielnia zawarła umowę.

3. Koszty zakupu i wymiany podzielników kosztów ogrzewania uszkodzonych przez użytkowników obciążają użytkownika lokalu.

4. Użytkownik lokalu obowiązany jest :

1. powiadomić Spółdzielnię o uszkodzeniach instalacji grzewczej, podzielników kosztów lub wodomierzy;
2. uzyskać zgodę Spółdzielni na demontaż lub wymianę grzejników, wodomierzy;
3. udostępnić lokal do montażu podzielników kosztów ciepła i wodomierzy, kontroli oraz kontrolnego odczytu tych urządzeń.

5. Niedopuszczalna jest ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody, w tym spuszczenie wody z grzejników;

6. Dla utrzymania minimalnej temperatury w lokalu opomiarowanym, nie niższej niż **16 stopni C**, przy grzejnikach centralnego ogrzewania winny być montowane urządzenia regulacyjne- głowice termostatyczne o nastawie minimalnej temperatury – zgodnie z § 134 ust.4 do ust.6 Rozporządzenia, o którym mowa w § 2 pkt.7 regulaminu.

7. Decyzje w sprawie rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni przy uwzględnieniu prognozowanej temperatury powietrza dla miasta Myśliborza.

§ 19

1. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Myśliborzu uchwałą nr 13/2022 z dnia 12 grudnia 2022 roku.

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2023r. w zakresie ciepłej wody, natomiast w zakresie centralnego ogrzewania będzie miał zastosowanie dopiero do rozliczeń za sezon grzewczy 2023/2024 oraz przyszłych sezonów.

3. Z dniem 01 stycznia 2023r. traci moc dotychczasowy „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody zimnej oraz kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Myśliborzu – Litera B Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2013 w dniu 18.06.2013r.

4. Z dniem 01 lipca 2023r. traci moc dotychczasowy „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Myśliborzu przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2021 w dniu 27.04.2021r.

Rada Spółdzielni Mieszkaniowej
„PRZYSZŁOŚĆ”
w Myśliborzu

M. Malarski *T. Kępczo*

Załącznik do "Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych w SM "Przyszłość" w Myśliborzu .

Wielkość redukcji mocy cieplnej ustalonej odczytem podzielników w zależności od typu mieszkania i usytuowania pomieszczeń

Redukcja zależna od usytuowania mieszkania	% redukcji	typ
Mieszkanie nad piwnicą nieogrzewaną	10%	b
Mieszkanie nad piwnicą ze stropem docieplonym	5%	c
Mieszkanie pod stropodachem	5%	d
Pomieszczenia narożnikowe	10%	III
Redukcja w przypadkach specjalnych: mieszkanie lub pomieszczenie nad bramą	15%	IV
Pomieszczenie z trzema ścianami zewnętrznymi	5%	VI

Rada Spółdzielni Mieszkaniowej
"PRZYSZŁOŚĆ"
w Myśliborzu

Makowski T. Rycewicz