

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „LEŚNA” w DĘBICY.

ROZDZIAŁ I ZAŁOŻENIA WSTĘPNE

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez *Spółdzielnię Mieszkaniową „Leśna” w Dębicy*, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

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 późn. 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. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
15. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy zasilane energią elektryczną,
16. Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

ROZDZIAŁ II. NAZEWNICTWO

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **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.
3. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku. Sposób określania współczynników LAF określają wytyczne

Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL”.
Stosowanie współczynników jest obowiązkowe.

4. **Współczynnik [UF]** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
5. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania
6. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik UF i LAF
7. **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.
8. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
9. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
10. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku,
11. **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.
12. **Zarządca** – osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy zajmujący się zarządzaniem nieruchomości.
13. **Powierzchnia użytkowa, ogrzewana, lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego**, określana jest zgodnie z art.2 ust.1, pkt. 7) ustawy o ochronie praw lokatorów. Należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i komórek. Do celów rozliczania kosztów ogrzewania nie stosuje się redukcji powierzchni użytkowej z tytułu zmniejszonej wysokości pomieszczeń, przewidzianej w art.2 ust.2 tego przepisu.
14. **Powierzchnia użytkowa, ogrzewana budynku** – suma powierzchni użytkowych, ogrzewanych, wszystkich lokali w budynku, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie.
15. **Przez pojęcie lokalu** rozumie się zarówno lokal mieszkalny jak i użytkowy.
16. **Przez użytkownika lokalu** rozumie się pełnoletniego domownika lub pełnoletnią użytkownika danego lokalu.

Rozdział III. ZAŁOŻENIA OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Montaż podzielników, ich odczyt i 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 stycznia do grudnia każdego roku.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 6 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu oraz pracowników firmy rozliczeniowej.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.

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 Zarządcę o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w szczególności podzielników kosztów ogrzewania) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowanie Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
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 VIII, niniejszego Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
10. 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.
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. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmie następca.
15. 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.
16. 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.
17. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu są własnością właściciela lokalu. Koszty związane z zakupem, naprawą ponosić będzie właściciel.

Rozdział IV. ZASADY OGÓLNE - CIEPŁOMIERZE MIESZKANIOWE

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od stycznia do grudnia każdego roku.
3. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 6 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej lub papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu oraz pracowników firmy rozliczeniowej.

5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany ciepłomierza mieszkaniowego,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników w przypadku konieczności kontroli zaworów i głowic termostatycznych
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu ciepłomierza mieszkaniowego,
6. 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.
7. W przypadku braku odczytu ciepłomierza mieszkaniowego, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale IX, niniejszego Regulaminu.
8. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań ciepłomierza mieszkaniowego użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom, prawa do wstępu do mieszkania lub klatkę schodową w celu sprawdzenia funkcjonowania ciepłomierza.
9. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
10. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel / użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą Zarządcy taką wolę na piśmie. Takie rozliczenie zostanie wykonane z chwilą realizacji rozliczenia całego budynku. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.
11. W trakcie sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.
12. Zobowiązuje się właściciela lokalu do sprawdzenia co najmniej raz w miesiącu w okresie grzewczym prawidłowość działania licznika ciepła i w razie stwierdzenia nieprawidłowości powiadomić Zarządcę.

Rozdział V. ZAŁOŻENIA OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody, ich odczyt wykonywane jest przez firmę Rozliczeniową. Rozliczenia dokonuje samodzielnie Spółdzielnia.
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 stycznia do grudnia każdego roku.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 6 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie pisemnej. 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 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 tj. dwa razy w roku, przy zmianie cen wprowadzanych przez dostawców, 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 X, 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 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 uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie.
 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.

Rozdział VI. 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

Rozdział VII. PODZIAŁ KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWU CIEPŁEJ WODY

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków.
2. Koszty stałe zakupu ciepła określa się oddzielnie na potrzeby centralnego ogrzewania i oddzielnie na potrzeby ciepłej wody użytkowej w oparciu o dane z faktury od dostawcy ciepła.

3. Dostawca ciepła każdorazowo na fakturze wyszczególnia poszczególne pozycje kosztów stałych w rozbiu na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową.

Rozdział VIII. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA - BUDYNKI Z PODZIELNIKAMI KOSZTÓW OGRZEWANIA

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 z Zarządcą nieruchomości
- niniejszym regulaminem

I. Podział kosztów

Koszty całkowite C.O. dzielimy na dwie grupy:

1. **Koszty niezależne**, dla potrzeb rozliczenia przyjmujemy określenie „**opłata stała**”, w skład której wchodzi:
 - a. opłata abonamentowa;
 - b. opłata za usługi przesyłowe zależna od przynależności do określonej taryfy;
 - a. opłata za moc zamówioną - zależna od warunków cieplnych każdego budynku i zapotrzebowania na ciepło,rozliczamy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m²).
2. **Koszty zależne (koszty zmienne)** - płacone dostawcy przez okres pobierania energii cieplnej, tj. w sezonie grzewczym, dzielimy na dwie grupy:
 - a. **Koszty zmienne (80% kosztów zależnych)** dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika i współczynników redukcyjnych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku oraz średniej temperatury w lokalu,
 - b. **Koszty stałe (20% kosztów zależnych)** uwzględniające główne piony c.o. „klatki schodowe, pralnie i suszarnie.

II. Szczególne przypadki rozliczeń

1. Pojedyncze grzejniki nieopomiarowane w lokalu, z uszkodzonym podzielnikiem, zdemonstrowane łącznie z podzielnikiem, nieodczytane (gdy odczyt będzie technicznie niemożliwy) rozliczane są wg najwyższego odczytu na grzejniku w danym budynku. Tak wyznaczony odczyt należy przemnożyć przez UF i LAF grzejnika szacowanego.
2. Pojedyncze grzejniki, na których wystąpiła awaria podzielnika elektronicznego rozliczane są wg średniego zużycia w lokalu obliczonego z pozostałych urządzeń.
3. Jeżeli użytkownik lokalu uniemożliwił montaż lub odczyt podzielników kosztów w mieszkaniu wówczas dla takiego mieszkania **dochodzone będzie odszkodowanie będące sumą kosztów stałych i kosztów zmiennych. Koszty stałe wyliczone zgodnie z obowiązującym Regulaminem Rozliczeń zaś koszty zmienne w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia na podstawie maksymalnego zużycia w budynku w przeliczeniu na m². Maksymalne zużycie w budynku to najwyższy wskaźnik sumy obliczeniowych jednostek zużycia lokalu do powierzchni lokalu.**
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z wzajemną zamianą lub sprzedażą - nabyciem własnościowego prawa do lokalu - koszty wynikające z rozliczenia zużycia ciepła rozliczane są z następcą.
5. W przypadku samowolnej likwidacji grzejnika, jako zużycie przyjmuje najwyższy odczyt na grzejniku w danym budynku na zasadach określonych w pkt 1.
6. Grzejniki zdemonstrowane za zgodą Zarządu Spółdzielni nie będą uwzględniane w rozliczeniu.

7. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika ogrzewania.
8. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie średniej temperatury nie jest możliwe, na potrzeby wykonania rozliczenia przyjmuje się średnią temperaturę pomieszczenia równą 20 °C.

III. 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 użytkowej 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 wyliczamy na podstawie inwentaryzacyjnej mocy grzejników wg zależności:

$$MAX_{obl.i.z.} = MJZ(\text{maksymalnej jednostki zużycia}) \times LAF$$

gdzie:

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

Maksymalne jednostki zużycia

$$MJZ = E_{max} \times 277,77 \times 3,522$$

gdzie:

E_{max} - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$$E_{max} = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{eśr}) / (t_{io} - t_{eo})$$

gdzie:

Q_{co}	moc grzejników zainstalowanych w mieszkaniu [W];
N	liczba dni okresu grzewczego;
24	czas poboru ciepła w ciągu doby;
3,6 × 10⁻⁶	współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
t_i	obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu [20°C];
t_{eśr}	średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
t_{io}	obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];
t_{eo}	obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej (Dębica leży w III strefie klimatycznej, dla której t _{eo} = -20°C);
277,77	współczynnik przeliczeniowy z GJ na kWh;
3,522	współczynnik czułości bazowej podzielnika Ceris (Apator Powogaz)

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokalu** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wyliczonych wartości 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 użytkowej 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 [8]. W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu w przeliczeniu do powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

Rozdział IX. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA - BUDYNKI Z CIEPŁOMIERZAMI MIESZKANIOWYMI

Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty mieszkaniowych liczników ciepła w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:

- umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
- niniejszym regulaminem

I. Podział kosztów

Koszty całkowite C.O. dzielimy na dwie grupy:

1. **Koszty niezależne**, dla potrzeb rozliczenia przyjmujemy określenie „**opłata stała**”, w skład których wchodzi:

- a. opłata abonamentowa;
- b. opłata za usługi przesyłowe zależna od przynależności do określonej taryfy;
- c. opłata za moc zamówioną - zależna od warunków cieplnych każdego budynku i zapotrzebowania na ciepło,

rozliczamy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (m^2).

2. **Koszty zależne** (koszty zmienne) - płacone dostawcy przez okres pobierania energii cieplnej, tj. w sezonie grzewczym, dzielimy na dwie grupy:

- a. **Koszty zmienne** dzielone proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika i współczynników redukcyjnych dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku,
- b. **Koszty stałe** rozliczane są proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali i wynikają z różnicy pomiędzy ciepłomierzem głównym a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych (mieszkaniowych). Jeżeli wskazanie licznika głównego jest niższe od sumy wskazań liczników indywidualnych, do rozliczenia przyjmujemy różnicę równą 0 (zero).

II. Szczególne przypadki rozliczeń

1. Jeżeli użytkownik lokalu uniemożliwił montaż lub odczyt licznika ciepła wówczas dla takiego lokalu **dochodzone będzie odszkodowanie będące sumą kosztów stałych i kosztów zmiennych**. Koszty stałe wyliczone zgodnie z obowiązującym Regulaminem Rozliczeń, zaś koszty zmienne w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia na podstawie **maksymalnego zużycia w budynku w przeliczeniu na m^2** . Maksymalne zużycie w budynku to najwyższy wskaźnik ilości GJ w lokalu, z uwzględnieniem współczynnika LAF tego lokalu, do powierzchni lokalu. Tak wyznaczony wskaźnik należy przemnożyć przez powierzchnię lokalu szacowanego.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z wzajemną zamianą lub sprzedażą - nabyciem własnościowego prawa do lokalu - koszty wynikające z rozliczenia zużycia ciepła rozliczane są z następcą.
3. Lokale w których nastąpiła awaria licznika niezawiniona przez użytkownika lub stwierdzono błędy w pracy urządzenia (dopuszczalne odpowiednimi normami) będą rozliczane wg: koszty stałe wyliczone zgodnie z obowiązującym Regulaminem Rozliczeń, zaś koszty zmienne na podstawie średniego zużycia w budynku na m^2 .
4. Lokale gdzie nastąpiło celowe uszkodzenie licznika lub nieupoważniona ingerencja np. zerwanie plomby, wykręcenie czujki itp., będą rozliczane jak lokale nieopomiarowane.
6. Wskazania liczników ciepła w lokalach korygowane jest współczynnikiem LAF.

Rozdział X. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Rozliczenie opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - a. **część stałą** – 25% opłaty stałej dot. ciepłej wody stanowi na potrzeby cyrkulacji CWU - dzielona proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości (1 lok.),
 - b. **część zmienną** (opłata zmienna dot. podgrzewu wody) i **pozostała część stałą** (pomniejszona o koszty opłaty cyrkulacji w/w), koszty dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody (CWU)
2. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie zużycia ryczałtowego tj. 10 m³ na 1 osobę miesięcznie.
3. 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 jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
4. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie jak dla lokali nieopomiarowanych.
5. 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.

Rozdział XI. ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O I C.W.U.

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej ustalane są wg poniższych zasad:
 - **podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów c.o.** przypadających na dany budynek **w poprzednim okresie rozliczeniowym**, powiększonych 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.
 - **kalkulacja ceny jednostkowej CWU (m³) i opłaty cyrkulacyjnej (lokal) dokonywana jest na podstawie kosztów z ostatnich 6 miesięcy lub po wprowadzeniu zmiany opłat przez dostawców.**
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem. Budynki nie posiadające liczników głównych i zasilane z węzła grupowego (wymienikowni), do czasu zainstalowania liczników budynkowych, będą rozliczane jako jedna nieruchomość tzw. wieloobiektowa.

Rozdział XII. ZAKRES PRZEKAZYWANYCH UŻYTKOWNIKOM LOKALI INFORMACJI DOTYCZĄCYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy lokalowych, Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z zakresem informacji zawartym w: Rozporządzeniu 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),

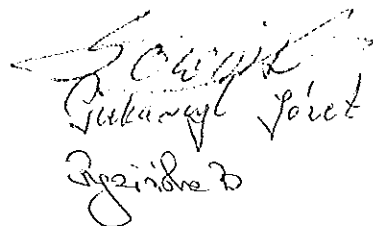
Rozdział XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat czynszowych lub zalicza się na poczet zaległości za lokal, Użytkownikowi lokalu, który posiada nadpłatę nie przysługują odsetki z tytułu posiadanej nadpłaty.
 - b) 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.
3. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządcy dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 6 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
4. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.
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. Indywidualny odbiorca zobowiązany jest do uiszczenia opłat na koszty legalizacji lub wymiany oraz naprawy licznika energii cieplnej i centralnej ciepłej wody użytkowej w wysokości określonej w uchwale Zarządu na podstawie przewidywanych kosztów tych czynności.

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały RN i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (okresie rozliczeniowym) rok 2024 i przyszłych.

Traci moc Regulamin rozliczenia zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” w Dębicy z dnia 12 grudnia 2016r.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „LEŚNA” w Dębicy Uchwałą nr 5 z dnia 15.07.2024 r.


Stanisław Jurek
Prezident