

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW
I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
ORAZ ZA PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚWIT” W EŁKU.**



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Świt” w Elku (zwaną dalej również Spółdzielnią) w związku z:
 - 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznemu dostawcy ciepła,
 - 2) eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieci przesyłowych oraz węzłów cieplnych.
2. W przypadku zakupu ciepła z obcego źródła, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
3. W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię, do kosztów dostawy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznane za uzasadnione dla wytwórców ciepła. W takim przypadku, do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła zaliczane są również koszty utrzymania węzłów cieplnych oraz sieci cieplnych i zewnętrznych instalacji odbiorczych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie.
4. Koszty zużycia energii cieplnej w lokalach użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne obciążają koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.
5. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu, jak i, w przypadku, jeśli energia cieplna jest wytwarzana przez Spółdzielnię, wytworzenia, energii cieplnej dla wszystkich budynków będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni i przez nią zarządzanych na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
6. Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią w szczególności następujące akty normatywne:
 - 1) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 2) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
 - 3) Statut Spółdzielni,
 - 4) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni,
 - 5) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
 - 6) Rozporządzenie Ministra Klimatu w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 7 kwietnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn.zm.)ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2016 r. poz.831 z późn.zm.),
 - 7) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
 - 8) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),

9) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),

§ 2

Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok kalendarzowy.

§ 3

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają (*na potrzeby niniejszego regulaminu*):

- 1) **powierzchnia ogrzewana centralnie** – powierzchnię użytkową lokali, usytuowanych w budynkach, w których znajduje się instalacja centralnego ogrzewania, zgodnie z ewidencją, prowadzoną przez Spółdzielnię w programie informatycznym, stosowanym przez Spółdzielnię.
 - 2) **średni koszt centralnego ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej** – koszt centralnego ogrzewania budynku podzielony przez powierzchnię ogrzewaną centralnie wszystkich znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych i użytkowych objętych rozliczeniem,
 - 3) **podzielnik kosztów** – podzielnik elektroniczny z odczytem radiowym,
 - 4) **licznik ciepła** – urządzenie służące do pomiaru ilości zużytej energii cieplnej,
 - 5) **podlicznik** – licznik ciepła zamontowany po stronie instalacyjnej centralnego ogrzewania danego budynku,
 - 6) **układ pomiarowo-rozliczeniowy** – dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła,
 - 7) **użytkownicy lokali** – członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemców lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 8) **budynek** - obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych lub jego część, posiadający instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody, stanowiący ogół lokali mieszkalnych i użytkowych podłączonych do jednego licznika ciepła lub podlicznika;
2. Do pojęcia kubatury oraz średniego kosztu centralnego ogrzewania 1 m³ kubatury, postanowienia ust. 1 pkt. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.
3. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o budynku, to stosuje się to również do grupy lokali, podłączonych do jednego licznika ciepła lub podlicznika.

§ 4

Za lokal wyposażony w podzielniki kosztów uważa się lokal mieszkalny lub użytkowy, w skład którego wchodzi pomieszczenia wyposażone w grzejniki z zamontowanymi na nich podzielnikami kosztów oraz pomieszczenia, w których z przyczyn technicznych podzielniki nie zostały zamontowane (przedpokój, korytarz, łazienka, wc, kuchnia).

§ 5

1. Koszty dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody rozliczane są oddzielnie dla lokali ogrzewanych z kotłowni własnej i kotłowni obcej.

2. Podziału kosztów wytworzenia energii cieplnej w kotłowni własnej na koszty ogrzewania lokali oraz koszty podgrzania wody dokonuje się proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużywanej na każdy z tych celów.
3. Podziału kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznemu dostawcy ciepła na koszty ogrzewania lokali i koszty podgrzania wody, dokonuje się w proporcjach wynikających z umowy zawartej z dostawcą oraz ilości energii cieplnej zużywanej na każdy z tych celów.

§ 6

1. W rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali stosuje dwa systemy:
 - 1) rozliczenia zindywidualizowane,
 - 2) rozliczenia uproszczone.
2. System rozliczeń zindywidualizowanych stosowany jest w budynkach, w których w poszczególnych lokalach są zainstalowane podzielniki umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal lub liczniki ciepła.
3. W uproszczonym systemie rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania danego budynku całość poniesionych kosztów (stałe i zmienne) rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni ogrzewanej centralnie bądź w wypadku, o którym mowa w §7, kubatury. W systemie uproszczonym stosuje się §11 ust. 1 pkt 1 i 2, zaś koszt ustalony w ten sposób dla danego budynku (stały i zmienny) rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni ogrzewanej centralnie bądź w wypadku, o którym mowa w §7, kubatury.
4. Niniejszy Regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie ich powierzchni bądź w wypadku, o którym mowa w §7, kubatury i określa warunki stosowania zamiennego rozliczania, opisane w § 10 Regulaminu.
5. Dla budynków, w których stosowane jest rozliczenie uproszczone została przeprowadzona ocena technicznej wykonalności i opłacalności, która stwierdziła, że nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze.
6. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
 - 1) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali;
 - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
 - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
 - 4) zakres termomodernizacji budynku;
 - 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
7. Koszty dostawy ciepła rozlicza się w części dotyczącej kosztów stałych dostawy ciepła na centralne ogrzewanie wraz z kosztami dla wspólnych części budynku wielolokalowego wykorzystując proporcjonalny udział w powierzchni bądź w wypadku, o którym mowa w §7, kubaturze lokali;

§ 7

1. W budynkach, w których znajdują się lokale o różnym charakterze (mieszkalne i użytkowe) i różnej wysokości, kubatura lokali stanowi podstawę do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w systemie uproszczonym oraz zindywidualizowanym.
2. Uwzględnienie kubatury, stanowiącej podstawę rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, o której mowa w ustępie poprzedzającym, polega na przemnożeniu powierzchni użytkowej przez współczynnik zależny od kubatury lokalu, o którym mowa w ustępie poniżej.

3. Współczynnik zależny od kubatury wyznaczany jest w sposób następujący: wysokość lokalu mierzona do konstrukcji budynku dzielona jest przez standardową wysokość pomieszczeń równą 2,5 metra. Dla pomieszczeń o wysokości 2,5 metra współczynnik jest równy 1 (słownie: jeden)

II. ZASADY ROZLICZANIA Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DOSTARCZANEGO Z WŁASNEJ KOTŁOWNI.

§ 8

Spółdzielnia dokonuje rocznego rozliczenia finansowego kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania.

§ 9

1. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń, w których w poszczególnych lokalach są zainstalowane podzielniki kosztów:
 - 1) koszt stały centralnego ogrzewania określany jest na podstawie ewidencji księgowej Spółdzielni, co dokonywane jest w ten sposób, że udział procentowy kosztów stałych w całości kosztów centralnego ogrzewania ustalany jest na podstawie ewidencji księgowej, a na podstawie udziału procentowego kosztów stałych w całości kosztów centralnego ogrzewania wynikających z ewidencji księgowej określana jest wartość kosztu stałego centralnego ogrzewania. Koszt stały centralnego ogrzewania rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej centralnie lokali położonych w danym budynku bądź w wypadku, o którym mowa w §7, proporcjonalnie do kubatury lokali położonych w danym budynku.
 - 2) koszty zmienne centralnego ogrzewania części wspólnych budynku i koszty niezależne od indywidualnych użytkowników rozliczane są łącznie, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, bądź w wypadku, o którym mowa w §7, proporcjonalnie do kubatury. Wyznaczane są jako różnica między całym kosztem zmiennym centralnego ogrzewania, a kosztem zmiennym ogrzewania zależnym od indywidualnych użytkowników (ujętych w punkcie 3),
 - 3) koszty zmienne ogrzewania zależne od indywidualnych użytkowników rozliczane są proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych wynikających ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i współczynników lokalowych uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku. Udział tych kosztów w koszcie zmiennym ogrzewania określony jest dla każdego okresu rozliczeniowego zgodnie z algorytmem zapewniającym opłaty za ogrzewanie odpowiadające minimalnej temperaturze lokali 16 stopni Celsjusza.
 - 4) maksymalny koszt dostawy ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali w budynku wielolokalowym, bądź w wypadku, o którym mowa w §7, w przeliczeniu na 1 m³ kubatury, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Określa się ją jako maksymalny wskaźnik jednostek rozliczeniowych za 1 m² powierzchni lokalu w budynku bądź w wypadku, o którym mowa w §7, w przeliczeniu na 1 m³ kubatury.
 - 5) minimalny koszt zmienny dostawy ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali w budynku wielolokalowym bądź w wypadku, o którym mowa w §7, w przeliczeniu na 1 m³ kubatury 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. Zapewnia się ją przez prawidłowy udział kosztów zmiennych zakupu ciepła rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni lokali.
 - 6) jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni w wyznaczonym terminie lokalu w celu dokonania odczytu podzielników, albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w podzielniki w celu zafałszowania ich wskazań, dla tego lokalu naliczona będzie opłata w wysokości iloczynu

średniego kosztu ogrzewania 1 m², bądź w wypadku, o którym mowa w §7, 1 m³ kubatury, z trzech lokali w budynku lub grupie lokali podłączonych do jednego licznika ciepła lub podlicznika o najwyższych kosztach ogrzewania oraz powierzchni danego lokalu.

- 7) dla lokali, w których z winy użytkownika nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania stosowane będzie rozliczenie zamiennie, odniesione do powierzchni lokalu, wyliczane identycznie, jak odszkodowanie określone w punkcie 6) niniejszego ustępu.
 - 8) w przypadku braku odczytu podzielników kosztów ogrzewania z przyczyn niezależnych od właściciela (użytkownika) lokalu, takich jak.: usterka podzielnika kosztów ogrzewania, itp., przy ustalaniu kosztów zmiennych zależnych od użytkownika do uszkodzonych urządzeń przypisuje się wartość średniego odczytu pozostałych podzielników w budynku lub grupie lokali podłączonych do jednego licznika ciepła lub podlicznika w danym okresie rozliczeniowym
2. W lokalach położonych w budynkach rozliczanych według wskazań podzielników kosztów, w których użytkownicy zrezygnowali z wyposażenia tych lokali w podzielniki kosztów, koszt centralnego ogrzewania stanowi iloczyn średniego kosztu centralnego ogrzewania 1m² powierzchni ogrzewanej centralnie w danym budynku i powierzchni ogrzewanej centralnie danego lokalu albo, w wypadku, o którym mowa w §7, iloczyn średniego kosztu centralnego ogrzewania 1m³ kubatury lokali ogrzewanych centralnie w danym budynku i kubatury danego lokalu.
 3. Jeśli użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów zrezygnuje w trakcie okresu rozliczeniowego (przed odczytaniem podzielników) z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania według systemu zindywidualizowanego rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania począwszy od tego okresu rozliczeniowego dokonywane będzie zgodnie z zapisem **ust. 2.**
 4. Koszty wspólne (*koszty ogrzewania klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnego użytku, koszty ciepła oddawanego przez piony i poziomy w instalacji centralnego ogrzewania oraz koszty ciepła przenikającego pomiędzy wewnętrznymi przegrodami budowlanymi budynku*) stanowią 35 % (*słownie: trzydzieści pięć procent*) kosztów zmiennych centralnego ogrzewania, przy czym:
 - 1) Koszty wspólne dzieli się przez powierzchnię ogrzewaną lokali (zł/m²) bądź w wypadku, o którym mowa w §7, ich kubaturę;
 - 2) Koszty wspólne dla lokalu ustala się (z zastrzeżeniem §11 ust. 1 pkt 4, który również reguluje to zagadnienie) przez przemnożenie wartości kosztu wspólnego (zł/m²) w budynku i powierzchni ogrzewanej centralnie danego lokalu albo w wypadku, o którym mowa w §7, przez przemnożenie wartości kosztu wspólnego (zł/m³) w budynku i kubatury danego lokalu.

§ 10

1. W przypadku gdy przeprowadzona ocena technicznej wykonalności i opłacalności wykazała, że nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze, koszt centralnego ogrzewania wyliczony na podstawie układu pomiarowo-rozliczeniowego znajdującego się w węźle cieplnym, rozliczany będzie proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub w wypadku, o którym mowa w §7, niniejszego Regulaminu, kubatury.
2. W przypadku zespołu budynków (grup lokali) podłączonych do jednego węzła cieplnego wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy, w sytuacji, o której mowa w **ust. 1**, wyliczenie kosztu centralnego ogrzewania przypadającego na budynek, o którym mowa w **ust. 1**, następuje proporcjonalnie do wskazań podlicznika.
3. W przypadku, o którym mowa w **ust. 1** zmiana sposobu rozliczania obowiązuje od nowego okresu rozliczeniowego.

§ 11

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów dokonuje się według następujących zasad:
 - 1) rozliczeniu na poszczególne budynki podlega koszt dostawy ciepła wynikający ze sporządzonego po zakończeniu każdego roku kalendarzowego rozliczenia kosztów i przychodów energii cieplnej, z uwzględnieniem postanowień § 1 i § 5.
 - 2) koszt zmienny dostawy ciepła, o którym mowa w **pkt 1**, rozliczany jest na poszczególne budynki proporcjonalnie do wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego danego budynku;
 - 3) wyliczony według zasad określonych w **pkt 2** koszt centralnego ogrzewania, po pomniejszeniu o koszty centralnego ogrzewania lokali rozliczanych zgodnie z § 9 ust 2 i 3, dzieli się na koszt stały i zmienny zgodnie z § 9 ust. 1
 - 4) koszt stały centralnego ogrzewania danego budynku, o którym mowa w § 9 ust.1 pkt 1, oraz koszty wspólne, o których mowa w §9 ust. 4, rozlicza się na poszczególne lokale dzieląc je przez łączną powierzchnię ogrzewaną centralnie tych lokali bądź w wypadku, o którym mowa w §7, łączną kubaturę, a następnie wynikający z tego działania koszt jednostkowy mnoży się odpowiednio przez powierzchnię ogrzewaną centralnie każdego lokalu bądź jego kubaturę;
 - 5) koszt zmienny danego budynku, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 2, rozlicza się na poszczególne lokale dzieląc go przez sumę jednostek rozliczeniowych z wszystkich lokali danego budynku, a następnie wyliczony w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez ilość jednostek rozliczeniowych poszczególnych lokali. Ilość jednostek rozliczeniowych każdego lokalu ustalana jest na podstawie wskazań podzielników kosztów tego lokalu, korygowanych współczynnikami lokalowymi i grzejnikowymi właściwymi dla każdego lokalu i grzejnika;
2. Współczynniki lokalowe i grzejnikowe, o których mowa w **ust. 1 pkt 5** wyliczane są przez firmę dokonującą rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania z uwzględnieniem technologii wykonawstwa budynku i lokalizacji lokalu w bryle budynku w przypadku współczynników lokalowych oraz wydajności cieplnej i typu danego urządzenia grzewczego (grzejnika, rury grzejnej) w przypadku współczynników grzejnikowych.
3. Koszty związane z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania przez firmę, z którą Spółdzielnia zawarła stosowną umowę stanowią odrębną opłatę rozliczaną jednocześnie z rozliczeniem rocznym kosztów centralnego ogrzewania.

§ 12

1. Użytkownicy lokali, o których mowa w § 10 i 11, za wyjątkiem najemców lokali użytkowych, wnoszą przez cały rok miesięczne zaliczki na poczet należności za dostarczone ciepło, w terminie wnoszenia innych opłat za lokal.
2. Zaliczka wyliczana jest po każdym rozliczeniu kosztów ciepła na podstawie kosztu centralnego ogrzewania wynikającego z ostatniego rozliczenia, zmienionego wskaźnikiem planowanych kosztów energii cieplnej:
 - 1) dla lokali mieszkalnych rozliczanych zgodnie z § 11 – kwotowo, indywidualnie dla każdego lokalu,
 - 2) dla lokali rozliczanych zgodnie z § 10 i lokali użytkowych rozliczanych zgodnie z § 12 ust. 3 – jako stawka w zł /m² powierzchni użytkowej mnożona przez powierzchnię lokalu albo w wypadku, o którym mowa w §7, w zł / m³ kubatury mnożona przez kubaturę lokalu.
Wysokość wskaźnika zmiany kosztów energii cieplnej uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. W sytuacji, gdy przeprowadzona ocena technicznej wykonalności i opłacalności stwierdziła, że nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze, koszty centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych w najmie pokrywane są przez ich użytkowników opłatami ryczałtowymi, stanowiącymi czynsz najmu,

liczonymi w stosunku do powierzchni ogrzewanej centralnie tych lokali bądź w wypadku, o którym mowa w §7, ich kubatury. Opłaty ryczałtowe zmieniane są decyzją Zarządu.

4. Rozliczenie finansowe kosztów centralnego ogrzewania wraz z wysokością zaliczki doręcza się użytkownikom lokali, z wyłączeniem lokali użytkowych w najmie, do końca miesiąca kwietnia każdego roku poprzez dostarczenie rozliczenia do skrzynki pocztowej, chyba, że wskazano inny adres do korespondencji.
5. Reklamacje z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania można składać w ciągu czterech tygodni od daty doręczenia rozliczenia; po tym terminie reklamacje będą traktowane jako bezskuteczne, a rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za wiążące. Reklamacje mogą dotyczyć błędu w odczycie podzielników kosztów lub błędnie przyjętej powierzchni lub kubatury lokalu, jak również niezgodności dokonania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z niniejszym regulaminem.
6. Wysokość zaliczki na centralne ogrzewanie może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego na skutek zmiany kosztów centralnego ogrzewania w stosunku do kosztów przewidywanych. Wskaźnik zmiany wysokości zaliczki określa Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały.
7. W przypadku korekty rozliczenia, uwzględniającej złożoną przez użytkownika reklamację, na prośbę osoby zainteresowanej, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję w przedmiocie zmiany wielkości zaliczki na centralne ogrzewanie.

§ 13

1. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę zalicza na poczet bieżących płatności za używanie lokalu lub zwraca użytkownikowi na jego pisemny wniosek.
2. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie **14** dni od przekazania użytkownikowi pisemnego rozliczenia.
3. W przypadku zmiany w okresie rozliczeniowym użytkownika lokalu, rozliczenie z tytułu nadpłaty lub dopłaty, o której mowa w **ust. 1 i 2**, następuje z nowym użytkownikiem lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego, chyba że dotychczasowy i nowy użytkownik lokalu postanowili inaczej, a wspólne oświadczenie dotychczasowego i nowego użytkownika sporządzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności zostało doręczone Spółdzielni – w takim wypadku rozliczenie będzie następowało proporcjonalnie do okresu, w którym każdy z użytkowników był uprawniony do lokalu w danym okresie rozliczeniowym.

§ 14

Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów obowiązany jest do:

- 1) udostępnienia lokalu, w ustalonym przez Spółdzielnię terminie, osobom działającym w imieniu firmy rozliczającej koszty centralnego ogrzewania oraz pracownikom Spółdzielni w celu sprawdzenia prawidłowego działania i eksploatacji urządzeń grzewczych, zaworów, głowic termostatycznych, podzielników kosztów i plomb oraz montażu, naprawy lub wymiany urządzeń,
- 2) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniach podzielników kosztów (np.: braku wskazań wyświetlacza, uszkodzeniu plomby, zniszczeniu obudowy itp.).

§ 15

1. W przypadku:
 - a) zaniechania udostępnienia urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczanie kosztów nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych (podzielników) lub ciepłomierzy w celu dokonania ich odczytu lub
 - b) dokonania przez użytkownika ingerencji w taki przyrząd lub urządzenie, w celu zafałszowania jego pomiarów (w tym również w przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb zabezpieczających, bądź zaniechania udostępnienia lokalu w celu kontroli lub wykonania serwisu urządzeń)Spółdzielnia jest uprawniona obciążyć użytkownika lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości określonej zgodnie z §9 ust. 1 pkt 6) niniejszego Regulaminu.
2. W sytuacji gdy brak jest możliwości odczytu jednego podzielnika kosztów z winy użytkownika lokalu, do rozliczenia kosztu zmiennego centralnego ogrzewania tego lokalu przyjmowana jest dla uszkodzonego podzielnika opłata ryczałtowa obliczona przez Spółdzielnię na podstawie średniej ilości jednostek z trzech najwyższych wskazań odczytanych podzielników w budynku lub grupie lokali podłączonych do jednego licznika ciepła lub podlicznika.
3. W przypadku gdy brak jest możliwości odczytu jednego podzielnika kosztów (lub większej ilości podzielników) przy braku winy użytkownika lokalu, do rozliczenia kosztu zmiennego centralnego ogrzewania tego lokalu przyjmowana jest dla uszkodzonego podzielnika opłata ryczałtowa obliczona przez Spółdzielnię na podstawie średniej ilości jednostek z wszystkich odczytanych podzielników w budynku lub grupie lokali podłączonych do jednego licznika ciepła lub podlicznika.
4. W pomieszczeniach wyposażonych wyłącznie w rury grzejne lub grzejniki, na których z przyczyn technicznych nie zamontowano zaworów termostatycznych, do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się średnią ilość jednostek ze wszystkich podzielników odczytanych w danym budynku lub grupie lokali, podłączonych do jednego licznika ciepła lub podlicznika.
5. W lokalu, gdzie zdemontowany został grzejnik w którymkolwiek pomieszczeniu, do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w części dotyczącej kosztów stałych, o których mowa w § 9 ust. 1 oraz kosztów zmiennych, o których mowa w § 9 ust. 1 pkt 2 przyjmuje się powierzchnię użytkową bądź w wypadku, o którym mowa w §7, kubaturę całego lokalu, łącznie z pomieszczeniami, w których zdemontowano grzejniki.

§ 16

Użytkownik lokalu ponosi koszty:

- 1) wymiany uszkodzonych podzielników kosztów,
- 2) przełożenia podzielników kosztów w przypadku dokonania samowolnej zmiany w instalacji centralnego ogrzewania,
- 3) ponownego montażu podzielników kosztów w przypadku wcześniejszej rezygnacji z nich.

§ 17

1. W budynkach, w których wszystkie lokale mieszkalne, podłączone do wspólnego węzła cieplnego, wyposażone są w liczniki ciepła, koszt dostawy ciepła o rozliczane są w następujący sposób :
 - 1) koszt centralnego ogrzewania, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt 1, wyliczony zostaje na podstawie wskazania układu pomiarowo-rozliczeniowego danego budynku i rozliczany jest zgodnie z postanowieniami punktów poniższych;
 - 2) koszt stały centralnego ogrzewania budynku, rozlicza się na poszczególne lokale dzieląc go przez łączną powierzchnię ogrzewaną centralnie bądź w wypadku, o którym mowa w §7,

kubaturę tych lokali, a następnie wynikający z tego działania koszt jednostkowy mnoży się odpowiednio przez powierzchnię ogrzewaną centralnie bądź kubaturę każdego lokalu z zastrzeżeniem, że do ustalenia kosztu stałego §9 ust. 1 stosuje się;

- 3) koszt zmienny centralnego ogrzewania budynku rozlicza się na poszczególne lokale dzieląc go przez ilość ciepła dostarczonego do budynku w okresie rozliczeniowym, wyliczoną na podstawie wskazania licznika ciepła w budynku, a następnie wynikający z tego działania koszt jednostkowy mnoży się przez ilość energii cieplnej dostarczonej do każdego lokalu, z zastrzeżeniem że do ustalenia kosztu zmiennego §9 ust. 1 oraz ust. 4 stosuje się odpowiednio;
- 4) ilość dostarczonej do lokalu energii cieplnej, o której mowa w **pkt 3**, wyliczana jest na podstawie comiesięcznych odczytów liczników ciepła w lokalu,
- 5) odczytu liczników ciepła dokonuje raz w miesiącu upoważniony pracownik Spółdzielni; użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić pracownikowi dokonanie odczytu poprzez udostępnienie pomieszczenia (w przypadku braku możliwości zdalnego odczytu), w którym znajduje się licznik ciepła, w terminie wskazanym przez Spółdzielnię,
- 6) na pokrycie kosztu stałego i zmiennego centralnego ogrzewania użytkownicy lokali wnoszą co miesiąc przez cały rok rozliczeniowy zaliczki;
- 7) do wyliczenia wysokości zaliczki, o której mowa w **pkt 6**, przyjmowany jest planowany koszt energii cieplnej uchwalany przez Zarząd Spółdzielni; o wysokości zaliczki Spółdzielnia zawiadamia osoby zobowiązane do ich wnoszenia ze wskazaniem terminu uiszczenia zaliczki nie dłuższym niż **14 dni**;
- 8) różnica między kosztem wyliczonym zgodnie z **pkt od 1 do 5**, a sumą zaliczek, o których mowa w **pkt 6 i 7** stanowi nadpłatę bądź dopłatę do kosztów centralnego ogrzewania; nadpłata zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych lub wypłacana jest użytkownikowi lokalu na jego wniosek, po potrąceniu zaległych należności; dopłatę użytkownik obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie **14 dni** od daty doręczenia rozliczenia.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW PRZEZ ZEWNĘTRZNEGO DOSTAWCĘ

§ 18

1. W budynkach ogrzewanych energią cieplną dostarczaną przez zewnętrznego dostawcę, rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter uproszczony.
2. Koszty dostawy ciepła rozliczane są osobno dla każdego budynku lub grupy lokali, podłączonych do jednego licznika ciepła lub podlicznika.
3. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła dokonywane jest w systemie uproszczonym, zgodnie z **§ 6 ust. 3, 5, 6 i § 7**.
4. Przy ustalaniu opłat za centralne ogrzewanie stosuje się odpowiednio postanowienia **§ 12 ust. 1 – 4 i ust. 6 oraz § 13**.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 19

1. Energię cieplną zużytą do podgrzania wody rozlicza się zgodnie z **§ 5**.

2. W lokalach, w których zainstalowane są wodomierze indywidualne, w okresach nie dłuższych niż rok rozlicza się ilość zużytej ciepłej wody według wskazań tych urządzeń.
3. Użytkownicy lokali, w których zainstalowane są wodomierze indywidualne, wnoszą miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych przygotowania ciepłej wody, stanowiące iloczyn ilości zużytej ciepłej wody i stawki za podgrzanie wody liczonej za m³ ustalonej przez Zarząd Spółdzielni oraz miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów stałych wyliczane w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu. Zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali dokonuje się według wielkości zużycia wody na cele podgrzania w poprzednim okresie rozliczeniowym. Wysokość opłat zaliczkowych uchwała Zarząd Spółdzielni.
4. Koszty dostawy ciepła rozlicza się w części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku, stosując metody wykorzystujące:
 - a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
 - b) liczbę osób zamieszkałych w lokalu w przypadku braku wodomierzy w lokalach mieszkalnych, w wypadkach, o którym mowa w ustępie 7,
 - c) powierzchnię lokali w przypadku braku wodomierzy w lokalach użytkowych w wypadkach, o których mowa w ustępie 7.
5. Koszty dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej dzieli się na koszty stałe oraz koszty zmienne, przy czym:
 - a) całość kosztów dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej stanowi różnicę między całością kosztu energii cieplnej dostarczonej do węzła cieplnego, a kosztem energii cieplnej dostarczonej do tego węzła cieplnego na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - b) Koszt zmienny dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej określa się na podstawie zużycia ciepłej wody w m³ na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody i wskaźnika zużycia ciepła do podgrzania 1m³ wody oraz kosztu zakupu 1 GJ energii cieplnej wynikającego z ewidencji księgowej,
 - c) Wskaźnik zużycia ciepła określa się na podstawie ilości energii potrzebnej do podgrzania wody do temperatury 50°C i wynosi 0,189 GJ/m³.
 - d) Koszt stały dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej stanowi różnicę pomiędzy całością kosztu zakupu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz kosztu zmiennego, o którym mowa w lit b) powyżej;
 - e) koszt stały dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej rozlicza się wykorzystując powierzchnię lokali zasilanych w ciepłą wodę użytkową z tego samego węzła cieplnego.
6. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między kosztami dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody, o których mowa w ust. 4 i 5, a wniesionymi opłatami zaliczkowymi rozliczana jest indywidualnie z użytkownikami lokali.
7. Użytkownicy lokali, którzy odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych obciążani są opłatą ryczałtową w zł/osobę – w przypadku lokali mieszkalnych oraz w zł/m² – w przypadku lokali użytkowych, ustalaną przez Zarząd Spółdzielni.
8. Do ustalania wysokości opłat zaliczkowych, o których mowa w ust. 3 oraz do zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, o której mowa w ust. 6, stosuje się odpowiednio postanowienia §12 i §13.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

Do rozstrzygania spraw nieuregulowanych w regulaminie, a dotyczących rozliczania kosztów dostawy ciepła upoważniony jest Zarząd Spółdzielni. Zarząd upoważniony jest również do podejmowania decyzji o sposobie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w nowych budynkach, w których nie wszystkie mieszkania zostały zasiedlone.

§ 21

Zmiany niniejszego regulaminu będą dokonywane w drodze uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 22

Regulamin obowiązuje od dnia 01 stycznia 2024 r.

Niniejszy Regulamin został
uchwalony Uchwałą Nr 54/2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Świt” w Elku
w dniu 15 grudnia 2023 r. – Protokół Nr 13/2023

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej "ŚWIT" w Elku
Honorata Sadowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej "ŚWIT" w Elku
Marcin Radziłowicz