

UCHWAŁA Nr 37/21/2024.....
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Czuby” w Lublinie
z dnia 18 grudnia 2024 r.

w sprawie zmian w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „CZUBY” w Lublinie, działając na podstawie § 87 ust. 1 pkt 18 Statutu Spółdzielni, uchwała co następuje:

§ 1

W Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 1 ust. 3 wyrazy „norma PN-EN 834 1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki” zastępuje się wyrazami „aktualnie obowiązujące normy”;
- 2) w § 2 ust. 1 pkt 1 skreśla się wyrazy „lub zespół budynków w przypadku budynków przy ul. Przytulnej”;
- 3) w § 2 ust. 1 pkt 2 wyrazy „c.w.u.” zastępuje się wyrazami „wody użytkowej”;
- 4) w § 2 ust. 2 wyrazy „gospodarki cieplnej” zastępuje się wyrazami „dostawy ciepła”;
- 5) w § 2 ust. 4 po wyrazach „Określenie kosztów dostawy ciepła” dodaje się wyrazy „na potrzeby c.o. i c.w.u.”;
- 6) w § 2 ust. 4 pkt 2 wyraz „LPEC” zastępuje się wyrazem „dostawcą”;
- 7) w § 2 ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„Podział kosztów zmiennych na potrzeby c.o. i c.w.u. dokonuje się proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy zamontowanych w kotłowni.”;
- 8) w § 2 ust. 5 pkt 2 wyrazy „licznika ciepła” zastępuje się wyrazem „ciepłomierza”;
- 9) w § 2 ust. 6 wyrazy „stosowania nastaw zaworów grzejnikowych” zastępuje się wyrazami „ustawienia głowic zaworów termostatycznych”;
- 10) w § 2 ust. 6 skreśla się wyrazy „ust. 6”;

11) w § 3 ust. 1 pkt 1 wyrazy „przrządy pomiarowe (liczniki ciepła)” zastępuje się wyrazem „ciepłomierze”;

12) w § 3 ust. 1 pkt 1 wyrazy „urządzenia wskaźnikowe (podzielniki)” zastępuje się wyrazem „podzielniki”;

13) w § 3 ust. 1 pkt 1 po wyrazach „umożliwiający podział” dodaje się wyraz „kosztów”;

14) w § 3 ust. 1 pkt 2 wyrazy „licznika ciepła” zastępuje się wyrazem „ciepłomierza”;

15) w § 3 ust. 2 pkt 1 wyrazy „liczników ciepła” zastępuje się wyrazem „ciepłomierzy”;

16) § 3 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„W budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w dniu 24 grudnia 2021 r., były wyposażone w podzielniki kosztów c.o., dopuszcza się możliwość zamiennego ustalania i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych na podstawie powierzchni użytkowej lokali w przypadku gdy zażądają tego w formie pisemnej osoby posiadające tytuł prawny do większości lokali w budynku liczonej według zasady, że na każdy lokal przypada 1 głos oraz dla danego budynku jest spełniony jeden z poniższych warunków:

- a) analiza techniczna wykaże, że nie występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów c.o.,
- b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów c.o. jest niższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,

Zmiana systemu rozliczania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego w terminie umożliwiającym podpisanie stosownego aneksu do umowy rozliczeniowej z firmą rozliczającą ciepło.”;

17) w § 3 ust. 2 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„W budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w dniu 24 grudnia 2021 r., nie były wyposażone w podzielniki kosztów c.o., podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:

- c) instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w tych budynkach nie posiada jednopunktowego układu zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu;
- d) są spełnione łącznie warunki:
 - analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,

- ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne,
- zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
- węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.”;

18) w § 3 ust. 4 skreśla się wyrazy „zgodnie z umowami zawartymi” oraz wyrazy „z użytkownikami lokali”;

19) w § 3 ust. 5 skreśla się wyrazy „zgodnie z umowami zawartymi” oraz wyrazy „z użytkownikami lokali”;

20) § 3 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„Koszt podgrzania wody użytkowej jest to suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody użytkowej.”;

21) w § 4 ust. 1 po wyrazach „w rozliczanych lokalach” dodaje się wyrazy „wyposażonych w podzielniki kosztów”;

22) w § 4 ust. 1 pkt 2 skreśla się wyrazy „ust. 6”;

23) § 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Budynki zasilane z sieci ciepłowniczej lub z kotłowni gazowej, lokale mieszkalne wyposażone w indywidualne ciepłomierze.

- 1) Koszty stałe – wyliczone jako suma kosztów opłaty stałej zafakturowanej przez dostawcę ciepła oraz koszty opłaty zmiennej wynikającej z różnicy wskazań ciepłomierza na ogrzewanie a sumą wskazań z ciepłomierzy indywidualnych w mieszkaniach rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej mieszkań,
- 2) Koszty zmienne – wg wskazań ciepłomierzy w mieszkaniach.
- 3) Wskazania ciepłomierzy w mieszkaniach korygowane są współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia mieszkania w bryle budynku,
- 4) W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego ciepłomierza w lokalu mieszkalnym w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
- 5) W przypadku zgłoszenia przez użytkownika błędnych wskazań ciepłomierza wadliwość urządzenia winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu, którą zleca Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Przy potwierdzeniu prawidłowej pracy ciepłomierza koszt ekspertyzy ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wadliwych wskazań ciepłomierza koszt ekspertyzy i wymiany lub naprawy urządzenia w okresie gwarancji ponosi dostawca ciepłomierza a po upływie okresu gwarancji koszty są pokrywane z funduszu remontowego nieruchomości.”;

24) w § 4 ust. 3 wyrazy „sieci LPEC” zastępuje się wyrazami „sieci ciepłowniczej”;

25) w § 4 ust. 3 pkt 2 lit. e otrzymuje brzmienie:

„jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego uniemożliwił montaż, odczyt lub ingerował w prawidłowe funkcjonowanie podzielników kosztów w zajmowanym mieszkaniu, dochodzone będzie od niego odszkodowanie w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla tego lokalu, określonego według § 4 ust. 1 pkt 1 Regulaminu”;

26) w § 5 wyraz „system” zastępuje się wyrazem „systemem”;

27) w § 6 ust. 3 skreśla się wyrazy „zgodnie z umowami zawartymi” oraz wyrazy „z użytkownikami lokali”;

28) w tytule Rozdziału VI wyrazy „sieci LPEC” zastępuje się wyrazami „sieci ciepłowniczej”;

29) § 7 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„koszty stałe (wynikające z mocy zamówionej (MW)) naliczane są od lokalu (zł/lokal);”;

30) w tytule Rozdziału VII wyrazy „sieci LPEC” zastępuje się wyrazami „sieci ciepłowniczej”;

31) w § 8 skreśla się wyrazy „zgodnie z umowami zawartymi” oraz wyrazy „z użytkownikami lokali”;

32) § 9 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„W budynkach wyposażonych w logotermy ciepło dostarczone do lokalu (łącznie dla potrzeb ogrzewania i podgrzewu wody) rozlicza się wg następujących zasad:

- 1) koszty stałe –koszty opłaty stałej zafakturowanej przez dostawcę ciepła rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej mieszkań,
- 2) koszty zmienne – wg wskazań ciepłomierzy w mieszkaniach.”

33) w § 9 ust. 2 wyrazy „liczniki ciepła” zastępuje się wyrazem „ciepłomierza”;

34) § 10 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wymiar zaliczek za centralne ogrzewanie określany jest indywidualnie dla każdego lokalu wg średniorocznego kosztu z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, który może być powiększony o wskaźnik wynoszący maksymalnie 20%.”;

35) § 10 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„Wymiar zaliczek dla mieszkań w budynkach rozliczanych systemem uproszczonym ustala się jako średnia kosztów przypadających na m² powierzchni użytkowej budynku z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, która może być powiększona o wskaźnik wynoszący maksymalnie 20%.”;

36) § 10 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„Budynki zasilane z sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej.

Wyliczenie opłaty zaliczkowej za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych dokonywane jest z uwzględnieniem aktualnych cen i wielkości składników kosztów. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.

Wymiar zaliczek za podgrzanie wody ustala się z podziałem na koszty stałe i zmienne:

- 1) koszty stałe naliczane są od lokalu, wykorzystując liczbę lokali w budynku,
- 2) koszty zmienne ustala się jako iloczyn kosztów zmiennych podgrzania wody (zł/m³) z ostatniego okresu rozliczeniowego dla całej jednostki rozliczeniowej i średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w lokalu mieszkalnym (w m³)

Wymiar zaliczek za podgrzanie wody może być powiększony o wskaźnik wynoszący maksymalnie 10%.”;

37) w § 11 ust. 1 wyraz „rozdział” zastępuje się wyrazem „rozdziale”;

38) § 11 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła można składać w ciągu 4 tygodni od daty doręczenia rozliczeń użytkownikom lokali. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.”;

39) w § 11 uchyla się dotychczasowy ust. 7, a dotychczasowy ust. 8 otrzymuje oznaczenie ust. 7;

40) § 13 otrzymuje brzmienie:

„Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie od nowego okresu rozliczeniowego i będą stosowane do rozliczania kosztów ciepła od 1 stycznia 2025 r.”.

§ 2

Uchwała się tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. i podlega ogłoszeniu w sposób określony w § 89 ust. 3 Statutu Spółdzielni.

Załącznik
do Uchwały Nr 37/21/2024 ...
Rady Nadzorczej
z dnia 18.12.2024 r. ...

REGULAMIN
rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków z użytkownikami lokali
za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody

Rozdział I. Wprowadzenie.

§ 1

1. Niniejszy Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz określa zasady rozliczeń z użytkownikami lokali.
2. Rozliczenie to polega na:
 - 1) ustaleniu w okresie rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła dla poszczególnych jednostek rozliczeniowych,
 - 2) określeniu rodzaju kosztów i terminów ich rozliczenia,
 - 3) ustaleniu kryterium podziału tych kosztów na poszczególne lokale,
 - 4) porównaniu wysokości przypadających na dany lokal kosztów z wniesionymi przez użytkownika lokalu zaliczkami i rozliczenie powstałej różnicy.
3. Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowią:
 - ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zmianami).
 - rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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),
 - ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208 z późn. zmianami),
 - ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zmianami).
 - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r, Nr 74 poz. 836 z późn. zmianami),
 - ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022r., poz. 2063),
 - aktualnie obowiązujące normy
4. Wprowadzony niniejszym regulaminem system rozliczania kosztów dostawy energii cieplej ma na celu stymulowanie energooszczędnych zachowań użytkowników lokali

przy jednoczesnym zapewnieniu optymalnych warunków cieplno-wilgotnościowych w mieszkaniach.

§ 2

Postanowienia ogólne.

1. Określenie jednostek rozliczeniowych kosztów dostawy ciepła.
 - 1) Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła za centralne ogrzewanie jest budynek
 - 2) Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła za podgrzewanie wody użytkowej jest cieplny węzeł indywidualny lub grupowy (podstacja ciepła).
2. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni dokonuje się w okresie roku obrachunkowego tj. od stycznia do grudnia.
3. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla celów c.o. do lokali użytkowych w zasobach spółdzielni dokonuje się w okresach miesięcznych.
4. Określenie kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u.
 - 1) Koszty dostawy ciepła wynikają z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży ciepła lub gazu, jakie ponosi spółdzielnia na rzecz dostawcy w okresie rozliczeniowym.
 - 2) Koszty dostawy ciepła wg umowy sprzedaży ciepła z dostawcą obejmują:
 - a) koszty stałe (opłata za zamówioną moc, opłata za usługi przesyłowe).
 - b) koszty zmienne (opłata zmienna za pobrane ciepło, opłata zmienna za usługi przesyłowe, opłata za nośniki ciepła).
 - 3) Koszty dostawy ciepła do budynków zasilanych z kotłowni gazowej obejmują:
 - a) koszty stałe (abonament, opłata sieciowa stała, opłata za przekroczenie mocy),
 - b) koszty zmienne (opłata za gaz, opłata sieciowe zmienna, opłata za odchylenie od ciepła spalania).
5. Ciepło wytwarzane w kotłowni gazowej.
 - 1) Podział kosztów zmiennych na potrzeby c.o. i c.w.u. dokonuje się proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy zamontowanych w kotłowni.
 - 2) W przypadku uszkodzenia ciepłomierza w kotłowni w okresie rozliczeniowym do podziału kosztów stosuje się procentowy udział kosztów z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
 - 3) Wartość GJ jako jednostki wytworzonego ciepła przez kotłownię gazową wyliczana jest dla każdego okresu rozliczeniowego jako iloraz poniesionych kosztów i ilości wytworzonych jednostek.
6. Minimalna temperatura w pomieszczeniach – w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali – to zgodnie z obowiązującymi powszechnie przepisami temperatura nie niższa niż 16 stopni C. Każdy użytkownik ma obowiązek ustawienia głowic zaworów termostatycznych, zapewniających wymaganą temperaturę (§ 134 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225)).

Rozdział II.

Ogólne zasady rozliczania kosztów i ciepła.

§ 3

1. Centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych w systemie zindywidualizowanym.

- 1) W budynkach z lokalami mieszkalnymi, w których zainstalowane są ciepłomierze umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal lub podzielniki umożliwiające podział kosztów ciepła na poszczególne mieszkania – rozliczane ciepło za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych ma charakter zindywidualizowany.
- 2) W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń, w których występują lokale mieszkalne nieopomiarowane lub w których użytkownik uniemożliwił odczyt podzielników kosztów, wystąpiła awaria podzielnika kosztów lub w których wystąpiła awaria indywidualnego ciepłomierza w mieszkaniu – rozlicza się ryczałtowo wg zasad określonych w rozdziale III regulaminu.

2. Centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych w systemie uproszczonym.

- 1) W budynkach z lokalami mieszkalnymi, w których nie zainstalowano indywidualnych mieszkaniowych ciepłomierzy lub podzielników kosztów c.o. rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych ma charakter uproszczony.
- 2) W budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w dniu 24 grudnia 2021 r., były wyposażone w podzielniki kosztów c.o., dopuszcza się możliwość zamiennego ustalania i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych na podstawie powierzchni użytkowej lokali w przypadku gdy zażądają tego w formie pisemnej osoby posiadające tytuł prawny do większości lokali w budynku liczonej według zasady, że na każdy lokal przypada 1 głos oraz dla danego budynku jest spełniony jeden z poniższych warunków:
 - a. analiza techniczna wykaże, że nie występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów c.o.,
 - b. analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów c.o. jest niższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,

Zmiana systemu rozliczania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego w terminie umożliwiającym podpisanie stosownego aneksu do umowy rozliczeniowej z firmą rozliczającą ciepło.

- 3) W budynkach, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w dniu 24 grudnia 2021 r., nie były wyposażone w podzielniki kosztów c.o., podzielniki kosztów posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku gdy:
 - a. instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w tych budynkach nie posiada jednopunktowego układu zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu;
 - b. są spełnione łącznie warunki:
 - analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,

- analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
- ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
- zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
- węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.

3. Ciepła woda – lokale mieszkalne.

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła za podgrzewanie wody z użytkownikami lokali mieszkalnych dokonuje się w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych w lokalach (w przypadku lokali opomiarowanych) lub ryczałtowo w przypadku lokali nieopomiarowanych.

Wielkość ryczałtu wynosi 5 m³/osobę/miesiąc.

4. Centralne ogrzewanie – lokale użytkowe.

Koszty ogrzewania lokali użytkowych rozliczane są w okresach miesięcznych poprzez wystawienie faktur przez spółdzielnię. Wielkość opłat ustalana jest oddzielnie na każdy miesiąc w oparciu o fakturę dostawcy ciepła i zasady określone w rozdziale V § 6.

5. Ciepła woda – lokale użytkowe.

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła za podgrzewanie wody w lokalach użytkowych wykonuje się w okresach analogicznych z aktualnie obowiązującymi okresami dokonywania odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody poprzez wystawienie faktur przez spółdzielnię.

6. W każdym przypadku zmiana systemu rozliczania obowiązuje od nowego okresu rozliczeniowego.
7. Koszt podgrzania wody użytkowej jest to suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody użytkowej.

Rozdział III.

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych w systemie zindywidualizowanym

§ 4

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego w budynkach wielorodzinnych zostanie wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w rozliczanych lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów:
 - 1) Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznych możliwości dostawy ciepła do lokalu. W

przypadku gdy zużycie ciepła w danym lokalu jest większe niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, do rozliczenia przyjmuje się maksymalny koszt zmienny.

- 2) Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określonych w powszechnie obowiązujących przepisach (§ 134 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225). W przypadku gdy zużycie ciepła w danym lokalu jest mniejsze niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, do rozliczenia przyjmuje się minimalny koszt zmienny.
 - 3) W przypadku gdy koszt zmienny zakupu ciepła w lokalach będzie znajdował się pomiędzy minimalnym a maksymalnym kosztem zakupu ciepła, do rozliczenia kosztów ciepła przyjęty zostanie odczyt z podzielników kosztów.
2. Budynki zasilane z sieci ciepłowniczej lub z kotłowni gazowej, lokale mieszkalne wyposażone w ciepłomierze.
- 1) Koszty stałe – wyliczone jako suma kosztów opłaty stałej zafakturowanej przez dostawcę ciepła oraz koszty opłaty zmiennej wynikającej z różnicy wskazań ciepłomierza na ogrzewanie a sumą wskazań z ciepłomierzy indywidualnych w mieszkaniach rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej mieszkań,
 - 2) Koszty zmienne – wg wskazań ciepłomierzy w mieszkaniach.
 - 3) Wskazania ciepłomierzy w mieszkaniach korygowane są współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia mieszkania w bryle budynku,
 - 4) W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego ciepłomierza w lokalu mieszkalnym w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
 - 5) W przypadku zgłoszenia przez użytkownika błędnych wskazań ciepłomierza wadliwość urządzenia winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu, którą zleca Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Przy potwierdzeniu prawidłowej pracy ciepłomierza koszt ekspertyzy ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wadliwych wskazań ciepłomierza koszt ekspertyzy i wymiany lub naprawy urządzenia w okresie gwarancji ponosi dostawca ciepłomierza a po upływie okresu gwarancji koszty są pokrywane z funduszu remontowego nieruchomości.
3. Budynki zasilane z sieci ciepłowniczej, lokale mieszkalne wyposażone w podzielniki kosztów c.o.
- 1) Koszty stałe określone wg rozdziału I §2 ust. 4 pkt 2 lit.a rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej.
 - 2) Koszty zmienne określone wg rozdziału I §2 ust. 4 pkt 2 lit.b rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. zainstalowanych w poszczególnych mieszkaniach wg następujących zasad:
 - a. 40% kosztów zmiennych przypadających na lokale mieszkalne wyposażone w podzielniki, rozliczane jest proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej (opłata niezależna od zużycia obejmująca min.

- ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody, piony instalacji c.o., ogrzewanie łazienek),
- b. 60% kosztów zmiennych przypadających na lokale mieszkalne wyposażone w podzielniki, rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań podzelników kosztów c.o. w mieszkaniach, z zachowaniem zasad określonych w § 4 ust. 1 niniejszego regulaminu.
 - c. wskazania podzelników korygowane są współczynnikiem wyrównawczym wynikającym z położenia mieszkania w bryle budynku,
 - d. w lokalu mieszkalnym, w którym pojedyncze grzejniki są: nieopomiarowane, z uszkodzonym podzelnikiem, zdemontowane łącznie z podzelnikiem, nieodczytane (odczyt technicznie niemożliwy) lub nieodczytane w poprzednich okresach rozliczeniowych (tzw. odczyt wieloletni) lub w których wystąpiła awaria podzelnika, koszty zmienne rozliczane są wg średniego odczytu z pozostałych podzelników w lokalu,
 - e. jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego uniemożliwił montaż, odczyt lub ingerował w prawidłowe funkcjonowanie podzelników kosztów w zajmowanym mieszkaniu, dochodzone będzie od niego odszkodowanie w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla tego lokalu, określonego według § 4 ust. 1. pkt. 1 Regulaminu
 - f. jeżeli użytkownik lokalu odmówił podpisu kwitu odczytowego wówczas mieszkanie rozliczane jest wg odczytanych wskazań (na kwiecie odczytowym winna być sporządzona odpowiednia adnotacja pracownika odczytującego).
4. Algorytm, stosowany przez firmę rozliczającą ciepło do wyznaczania maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalu wraz z ogólnymi parametrami przyjmowanymi dla danego okresu rozliczeniowego, jest udostępniany na internetowej stronie spółdzielni.

Rozdział IV.

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych w systemie uproszczonym.

§ 5

W budynkach objętych uproszczonym systemem rozliczeń całość kosztów ogrzewania budynku (łącznie koszty stałe i zmienne określone w rozdziale I § 2 ust.4 rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych.

Rozdział V.

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali użytkowych.

§ 6

1. W budynkach objętych zindywidualizowanym lub uproszczonym systemem rozliczeń, gdzie funkcjonuje wspólne opomiarowanie ciepła dla grupy lokali mieszkalnych i użytkowych całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdej grupy lokali.

2. W budynkach, w których funkcjonuje odrębne opomiarowanie grupy lokali mieszkalnych i użytkowych wielkość kosztów przypadających na poszczególne grupy lokali określa się bezpośrednio ze wskazań tych urządzeń. Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego lokalu.
3. Koszty ogrzewania lokali użytkowych ustalane są oddzielnie na każdy miesiąc w oparciu o fakturę dostawcy ciepła. Lokale użytkowe rozliczane są w okresach miesięcznych poprzez wystawianie faktur przez spółdzielnię.

Rozdział VI.

Rozliczenie kosztów podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych zasilanych z sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej.

§ 7

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła do podgrzewania wody w lokalach mieszkalnych (całość kosztów stałych i zmiennych określonych w rozdziale I § 2) wykonuje się w okresach rozliczeniowych rocznych od stycznia do grudnia.

Wielkość opłat ustalana jest w oparciu o faktury dostawcy ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

1. koszty stałe (wynikające z mocy zamówionej (MW)) naliczane są od lokalu (zł/lokal);
2. koszty zmienne (wynikające ze zużycia ciepła (GJ)) proporcjonalnie do wskazań wodomierzy (zł/m³), lub ryczałtowo – w przypadku braku opomiarowania lokalu w wodomierze – wielkość ryczałtu jest zgodna z postanowieniami regulaminu rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach spółdzielni i wynosi 5 m³/osobę/miesiąc.

Rozdział VII.

Rozliczenie kosztów podgrzewania wody w lokalach użytkowych zasilanych z sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej.

§ 8

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła (określonych w rozdziale I § 2) do podgrzewania wody w lokalach użytkowych wykonuje się w okresach analogicznych z aktualnie obowiązującymi okresami dokonywania odczytów wodomierzy zimnej i ciepłej wody poprzez wystawianie faktur przez spółdzielnię.

Wielkość opłat ustalana jest oddzielnie na każdy okres rozliczeniowy w oparciu o faktury dostawcy ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

1. koszty stałe (wynikające z mocy zamówionej (MW)) proporcjonalnie do powierzchni lokalu (zł/m²),
2. koszty zmienne (wynikające ze zużycia ciepła (GJ)) proporcjonalnie do wskazań wodomierzy (zł/m³) lub proporcjonalnie do powierzchni lokalu – w przypadku braku opomiarowania lokalu w wodomierze.

Rozdział VIII.
Rozliczenie kosztów ogrzewania i podgrzewu c.w.u. dla lokali mieszkalnych
wyposażonych w logotermy.

§ 9

1. W budynkach wyposażonych w logotermy ciepło dostarczone do lokalu (łącznie dla potrzeb ogrzewania i podgrzewu wody) rozlicza się wg następujących zasad:
 - 1) koszty stałe —koszty opłaty stałej zafakturowanej przez dostawcę ciepła rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej mieszkań,
 - 2) koszty zmienne – wg wskazań ciepłomierzy w mieszkaniach,
2. W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego ciepłomierza w lokalu mieszkalnym w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a gdy dotyczy to pierwszego okresu rozliczeniowego zużycie należy przyjąć ze średniego zużycia w budynku.
3. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika błędnych wskazań ciepłomierza wadliwość urządzenia winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu, którą zleca Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Przy potwierdzeniu prawidłowej pracy ciepłomierza koszt ekspertyzy ponosi użytkownik lokalu. W przypadku stwierdzenia wadliwych wskazań ciepłomierza koszt ekspertyzy i wymiany lub naprawy urządzenia w okresie gwarancji ponosi dostawca ciepłomierza a po upływie okresu gwarancji koszty są pokrywane z funduszu remontowego nieruchomości.

Rozdział IX.

Zasady ustalania przedpłat (zaliczek) dla lokali mieszkalnych i wykonywania rozliczeń.

§ 10

1. Wyliczenie opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych określa się uwzględniając: rzeczywisty koszt lub ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym, warunki atmosferyczne np. średnią temperaturę zewnętrzną minionego sezonu grzewczego, zmianę opłat za dostarczone ciepło i opłat zmiennych usług przesyłowych w nowym okresie rozliczeniowym zgodnie z taryfami, wynik rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali za poprzednie okresy rozliczeniowe.
2. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wymiar zaliczek za centralne ogrzewanie określany jest indywidualnie dla każdego lokalu wg średniorocznego kosztu z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, który może być powiększony o wskaźnik wynoszący maksymalnie 20%.
3. Wymiar zaliczek dla mieszkań w budynkach rozliczanych systemem uproszczonym ustala się jako średnia kosztów przypadających na m² powierzchni użytkowej budynku z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, która może być powiększona o wskaźnik wynoszący maksymalnie 20%.

4. Zaliczka będzie określona kwotowo (zł/lokal/ miesiąc).
W przypadku budynków nowododanych zaliczka za centralne ogrzewanie określona będzie na podstawie budynków podobnych.
5. Budynki zasilane z sieci ciepłowniczej lub kotłowni gazowej.
Wylczenie opłaty zaliczkowej za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych dokonywane jest z uwzględnieniem aktualnych cen i wielkości składników kosztów. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
Wymiar zaliczek za podgrzanie wody ustala się z podziałem na koszty stałe i zmienne:
 - 1) koszty stałe naliczane są od lokalu, wykorzystując liczbę lokali w budynku,
 - 2) koszty zmienne ustala się jako iloczyn kosztów zmiennych podgrzania wody (zł/m³) z ostatniego okresu rozliczeniowego dla całej jednostki rozliczeniowej i średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w lokalu mieszkalnym (w m³)Wymiar zaliczek za podgrzanie wody może być powiększony o wskaźnik wynoszący maksymalnie 10%.
6. W przypadku gdy w trakcie okresu rozliczeniowego następują zmiany opłat za dostarczone ciepło dla celów ogrzewania i podgrzania wody oraz usług przesyłowych – ustalone zaliczki mogą być korygowane o wskaźnik zmiany cen. W takiej sytuacji tak ustalone zaliczki, aktualne na koniec okresu rozliczeniowego (31 grudnia) mogą stanowić podstawę do określenia zaliczek na następny okres rozliczeniowy.

§ 11

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych otrzymują rozliczenia kosztów ciepła, o których mowa w rozdziale I § 1 ust.2 pkt 4 w okresie do 4 miesięcy od zakończenia kolejnego okresu rozliczeniowego.
2. Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana użytkownika lokalu to saldo rozliczenia dotyczy nowego użytkownika.
3. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów ciepła pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie zaliczek, regulowana będzie następująco:
 - a. niedopłatę należy wnieść przy należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
 - b. nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem pkt c) na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
 - c. w przypadku osób posiadających tytuł prawny do lokali (użytkowników lokali) zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdalszego zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
4. Nadpłaty wynikające z rozliczeń nie podlegają oprocentowaniu.
5. Koszty wykonania rozliczenia są ponoszone przez użytkownika raz do roku wraz z rozliczeniem ciepła.

6. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła można składać w ciągu 4 tygodni od daty doręczenia rozliczeń użytkownikom lokali. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
7. W przypadku rozliczania ciepła przez firmę zewnętrzną obowiązują zasady wynikające z umowy rozliczeniowej oraz obowiązujących przepisów prawa.

Rozdział X.
Bonifikaty w opłatach za ciepło.

§ 12

Jeżeli w okresie rozliczeniowym wystąpią zakłócenia w dostawie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lub podgrzania wody – użytkownikom lokali przysługują bonifikaty określone w umowie sprzedaży ciepła. Uzyskane przez Spółdzielnię od dostawcy bonifikaty rozliczane są proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody i powierzchni lokali.

Rozdział XI.

Postanowienia końcowe.

§ 13

Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie od nowego okresu rozliczeniowego i będą stosowane do rozliczania kosztów ciepła od 1 stycznia 2025 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Katarzyna Podlecka

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Jerzy Kaczmarek