

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA, PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ, ZUŻYCIA WODY ZIMNEJ I ŚCIEKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "WALECZNYCH" W LUBLINIE

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania całkowitych kosztów i opłat za energię cieplną na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej, kosztów wody zimnej i ścieków dla lokali w zasobach Spółdzielni niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.
2. Podstawa prawna opracowania regulaminu
 - regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:
 - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz.1385),
 - Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
 - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
 - 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.),
 - 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.),
 - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
 - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
 - Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
 - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
 - Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Walecznych“,
 - Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
3. Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:
 - **Spółdzielnia , Zarządca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa "Walecznych" w Lublinie,
 - **użytkownik lokalu** - osoba bądź podmiot posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokatorskie prawo do lokalu lub odrębną własność lub najemca lokalu spółdzielni lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego,

- **ciepło** – energia cieplna w wodzie gorącej, parze lub innych nośnikach
- **dostawca ciepła** – podmiot z którym Spółdzielnia podpisała umowę na dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na cele ciepłej wody użytkowej,
- **rozliczający** – oznacza osobę lub firmę rozliczającą indywidualnie poszczególne lokale w ramach umowy ze Spółdzielnią,
- **okres rozliczeniowy** :
 - dla rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania lokali przyjęto okres dwunastu miesięcy rozpoczynający się od 1 października roku poprzedniego do 30 września roku aktualnego do rozliczenia,
 - dla kosztów rozliczenia zimnej wody i ścieków oraz kosztów podgrzania wody na cele ciepłej wody użytkowej – przyjęto okres sześciu miesięcy tj. od 1 stycznia – do 30 czerwca oraz 1 lipca – do 31 grudnia,
- **wodomierz główny** – przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej zimnej wody , zamontowany w budynku na przyłączy wodociągowym,
- **wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach,
- **wodomierz zimnej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość zimnej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach,
- **cena wody zimnej** – rozumie się opłatę za wodę pobieraną z urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i za ścieki wprowadzane do zbiorowych urządzeń kanalizacyjnych, ogłoszone przez MPWiK w Lublinie w formie Taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków,
- **zużycie wody** – rozumie się jako odczytaną z indywidualnych liczników sumę objętości zużytej w lokalu opomiarowanym wody zimnej (ZW) i ciepłej (CW),
- **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie zainstalowane na grzejniku do rejestrowania czasu pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. W zasobach Spółdzielni są wykorzystywane do tego celu tylko podzielniki zasilane energią elektryczną (wg PN-EN 834) posiadające funkcję zdalnego odczytu, norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania,
- **jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek, zasilany w ciepło z jednego węzła ciepłowniczego przy ul. Walecznych 4, Lublin,
- **rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym,
- **współczynnik wyrównawczy** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu ciepła przypadającego na 1m² lokalu przy zachowaniu jednakowych temperatur niezależnie od położenia lokalu w bryle i wynikających z tego jednostkowych strat ciepła,
- **współczynnik oceny** – (współczynnik grzejnikowy) współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik-podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika , metody montażu podzielnika. Sposób wyznaczania tego współczynnika określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla

- grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na tym grzejnika,
- **jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny,
 - **obliczeniowa jednostka zużycia** – wartość wskazania podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny i współczynnik wyrównawczy,
 - **temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczaniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń,
 - **minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16° C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkownika pomieszczeń,
 - **lokal opomiarowany** – lokale mieszkalne, użytkowe lub inne wyposażone w: podzielniki kosztów ogrzewania; wodomierze posiadające funkcję zdalnego odczytu, rejestrujące zużycie wody zimnej i ciepłej we wszystkich punktach czerpalnych w lokalu,
 - **lokal nieopomiarowany** – lokale mieszkalne, użytkowe lub inne pomieszczenia nie posiadające urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów lub w których urządzenia te są niesprawne,
 - **koszty zakupu ciepła** – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
 - **koszt ogrzewania** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania,
 - **koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej,
 - **węzeł cieplny** – zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku,
 - **układ pomiarowo-rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego spółdzielnia rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło,
 - **koszty rozliczenia** - należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.
 - **Odszkodowanie** – należność finansowa, którą użytkownik lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku (Spółdzielni) w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.
 - **Rozliczanie zamienne** - rozliczanie na podstawie powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu.
4. Koszty funkcjonowania systemu rozliczania kosztów ciepła:
- koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzania odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania i c.w.u. nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik

- wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.
5. Zarząd podejmuje decyzję o rozpoczynaniu, przerywaniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni w danym sezonie grzewczym z uwzględnieniem warunków umowy z Dostawcą ciepła.
 6. Zarząd podejmuje decyzję o zmianie zamówionej mocy cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. z uwzględnieniem warunków umowy z Dostawcą ciepła.

ZASADY OGÓLNE ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 2

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rozliczenia kosztów za zużytą ciepłą i zimną wodę, odprowadzone ścieki, zużyte ciepło na potrzeby C.O. i C.W. w okresach i terminach uzgodnionych w niniejszym regulaminie.

§ 3

1. W rozliczeniach z użytkownikami lokali stosuje się ceny dostawców i stawki ryczałtowe.
2. Koszty dostawy ciepła na potrzeby ogrzania ciepłej wody użytkowej (w związku z brakiem możliwości zastosowania oddzielnego ciepłomierza na potrzeby c.w. w węźle cieplnym) rozlicza się w ramach budynku jako sumę kosztów za moc zamówioną na potrzeby c.w. , usługi przesyłowe stałe na cele c.w. oraz zmienne ustala się na podstawie analizy poniesionych kosztów w miesiącach letnich tj. czerwiec, lipiec , sierpień za usługi przesyłowe zmienne i zużycie energii cieplnej i odnosi się do całego roku. Różnica między tak wyliczonymi kosztami ogrzania ciepłej wody użytkowej, a całkowitymi kosztami ciepła w budynku będzie stanowić koszt centralnego ogrzewania.
3. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali rozlicza się w ramach budynku jako sumę kosztów za moc zamówioną i przesyłowe na cele c.o., nośnik ciepła i dostarczoną energię w okresie rozliczeniowym z pominięciem kosztu energii cieplnej na potrzeby c.w. wg punktu 2 niniejszego paragrafu.
4. Użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą miesięczne zaliczki na poczet rozliczenia kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz zimnej wody i odprowadzanych ścieków, natomiast użytkownicy lokali nieopomiarowanych wnoszą miesięczną stawkę ryczałtową.
5. W przypadku stwierdzenia niskich zużyć wody w lokalach, lub błędów wodomierzy wykazywanych zdalnie, w celu sprawdzenia i kontroli zużycia wody, Spółdzielnia ma prawo dokonać kontroli funkcjonowania wodomierzy przez wyznaczoną osobę lub komisyjnie.
6. W przypadku stwierdzenia błędów w odczytach podzielników kosztów c.o. wykazywanych zdalnie, w celu sprawdzenia i kontroli , Spółdzielnia ma prawo dokonać kontroli ich funkcjonowania przez wyznaczoną osobę/firmę lub komisyjnie.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ŚCIEKÓW

§ 4

1. Rozliczenia w zakresie kosztów zużycia zimnej wody i ścieków dokonuje Spółdzielnia lub rozliczający, który ma podpisaną stosowną umowę .
2. Podstawę rozliczeń wody i ścieków stanowią wskazania wodomierza głównego , a także wskazania wodomierzy zainstalowanych w lokalach opomiarowanych.

3. Ilość ścieków ustala się jako równą zużyciu wody dla danego lokalu.
4. Odczyty wskazań wodomierzy z funkcją odczytu zdalnego dokonywane są 2 razy w roku w terminach podanych w punkcie dotyczącym okresów rozliczeniowych .
5. W przypadku wadliwego działania funkcji zdalnego odczytu , użytkownik ma obowiązek umożliwić dokonanie odczytów kontrolnych , które będą stanowiły podstawę do rozliczenia.
6. Po dokonaniu na koniec okresu rozliczeniowego odczytów wodomierza głównego budynku i wodomierzy indywidualnych następuje rozliczenie kosztów poniesionych w tym okresie w sposób następujący jako:
 - a) koszt podstawowy ustalony jako iloczyn ilości m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1m³ wody (zgodnie z §1)
 - b) koszt uzupełniający (różnica w wodzie) będący rozliczeniem różnicy w wodzie między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych i ilości wody rozliczanej ryczałtowo, rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia wody w danym lokalu.
7. Zastosowanie opłat ryczałtowych następuje gdy:
 - a) użytkownik nie wyraził zgody na zainstalowanie nowych wodomierzy po terminie legalizacji,
 - b) stwierdzenie namagnesowania dowolnego chociaż jednego wodomierza w lokalu,
 - c) stwierdzenie zerwania plomb dowolnego chociaż jednego wodomierza w lokalu,
 - d) uszkodzenie dowolnego wodomierza spowodowane nieprawidłową eksploatacją
8. Wysokość stawki ryczałtowej dla potrzeb rozliczania zużytej wody i ścieków od każdej osoby zamieszkującej lokal ustala Rada Nadzorcza. Wysokość stawki ryczałtowej jest jednakowa dla wszystkich lokali z zasobach Spółdzielni.
9. Stawki ryczałtowe zostają zniesione od następnego miesiąca po miesiącu , w którym nastąpiło opomiarowanie wszystkich wodomierzy w lokalu .
10. W przypadku zmiany ceny wody w trakcie okresu rozliczeniowego , rozliczenie zużycia wody nastąpi wg średniej ceny tego okresu.
11. Koszty odczytu wodomierzy obciążają użytkowników lokali.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA NA POTRZEBY PODGRZANIA C.W.

§ 5

1. Rozliczenia w zakresie kosztów zużycia ciepła na potrzeby podgrzania C.W. dokonuje Spółdzielnia lub rozliczający, który ma podpisaną stosowną umowę.
2. Jednostką obliczeniową kosztów podgrzania ciepłej wody są:
 - a) w lokalach opomiarowanych – m³ zużycia wody ciepłej,
 - b) w lokalach nieopomiarowanych – stawka ryczałtowa,
3. Rozliczenia kosztów podgrzania ciepłej wody na poszczególne lokale dokonuje się jako iloczyn jednostkowego kosztu ciepła dla c.w.u. (obliczony zgodnie z §3 ust. 2 koszt odniesiony do 1 m³ zużytej wody w budynku) i ilości ciepłej wody zużytej w danym lokalu.
4. Zastosowanie opłat ryczałtowych dotyczących kosztu podgrzania c.w. następuje gdy:
 - a) użytkownik nie wyraził zgody na zainstalowanie nowych wodomierzy c.w. po terminie legalizacji,
 - b) stwierdzenie namagnesowania dowolnego chociaż jednego wodomierza c.w. w lokalu,
 - c) stwierdzenie zerwania plomb dowolnego chociaż jednego wodomierza c.w. w lokalu,
 - d) uszkodzenie dowolnego wodomierza c.w. spowodowane nieprawidłową eksploatacją

5. Spółdzielnia ma prawo dokonać szacunkowego rozliczenia kosztów podgrzania ciepłej wody wg stawki ryczałtowej przypadającej na lokal uwzględniając ilość zamieszkujących w nim osób.
6. Wysokość stawki ryczałtowej dla potrzeb rozliczania energii cieplnej zużytej na potrzeby c.w. od każdej osoby zamieszkującej lokal ustala Rada Nadzorcza. Wysokość stawki ryczałtowej jest jednakowa dla wszystkich lokali z zasobach Spółdzielni.
7. Stawki ryczałtowe zostają zniesione od następnego miesiąca po miesiącu , w którym nastąpiło opomiarowanie wszystkich wodomierzy w lokalu .

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA NA POTRZEBY

C.O.

§ 6

1. Rozliczenia w zakresie kosztów zużycia ciepła na potrzeby c.o. dokonuje **rozliczający** w ramach zawartej umowy .
2. Rozliczenie to następuje na podstawie zasad § 6 i § 7 i dokonywane jest w okresach rozliczeniowych o których mowa w § 1.
3. Dla lokali użytkowych znajdujących się w budynku mieszkalnym:
 - a) wyposażonych w podzielniki kosztów – stosuje się zasady rozliczeń jak dla lokali mieszkalnych,
 - b) nie wyposażonych w podzielniki kosztów stosuje się stawkę maksymalną. Ustalona stawka maksymalna nie podlega rozliczeniu, a suma tak ustalonych opłat zmniejsza koszty do rozliczenia dla pozostałych lokali w budynku.
4. Przypadający na dany lokal udział w zużyciu energii cieplnej wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na poszczególnych grzejnikach jest określany z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego oraz ilości i rodzaju grzejników za pomocą współczynników oceny obliczonych przez firmę rozliczającą.
5. Indywidualne koszty ogrzewania lokalu będą rozliczane w sposób następujący:
 - a) **koszty stałe dostawy ciepła** (koszt zamówionej mocy na cele c.o. , usługi przesyłowe stałe na cele c.o. , koszty nośnik ciepła) – **rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,**
 - b) **koszty zmienne dostawy ciepła** (wg paragrafu 3 ust. 3) rozdzielane będą w następujący sposób:
 - **50 % kosztów zmiennych (koszty stałe) - proporcjonalnie do powierzchni lokali** (są to koszty wspólne ogrzewania : pomieszczeń ogólnodostępnych w tym klatki schodowe, korytarze o pow. 2297,78m² -nieopomiarowane grzejniki; nieopomiarowanych wszystkich poziomów i pionów grzewczych),
 - **50 % kosztów zmiennych (koszty zużycia)**– proporcjonalnie do wielkości wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych i współczynników oceny dla grzejników.
6. W rozliczeniach indywidualnych z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania zakres przekazywanych danych obejmuje dane wg § 9 ust. 2) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku.

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA – ROZLICZANIE ZAMIENNE

§ 7

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach , w których użytkownik:
- 1.1 Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź

1.2. Uniemożliwił:

- dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań

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

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

Koszty zmienne zostaną wyliczone w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.

1.3 W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.

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

1.5. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.

1.6. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) - firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny.

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

MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

§ 8

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wg następujących zasad:

A1. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.

A2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.

A3. **Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła** w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 10% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt. A1 lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 10% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w A2.

A4. **Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła** w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 350% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt. 1. lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 350% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. 2.

A5. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

§ 9

1. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki, w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat na zasadach niniejszego regulaminu.

§ 10

1. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie zaliczek, regulowana będzie następująco:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest do uregulowania w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia,
 - b) nadpłatę zalicza się na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych, a jeżeli użytkownik lokalu zalega z opłatami związanymi z zajmowanym lokalem, cała kwota nadpłaty zostaje zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na użytkowniku lokalu,
 - c) w przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego – koszty wynikające z rozliczenia obciążają następcę prawnego.
2. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w miesięcznych ratach.

3. Postanowienia końcowe

§ 11

1. Podatek VAT od kosztów rozliczenia obciąża użytkowników lokali.
2. W przypadku odmowy podpisania protokołu po dokonaniu odczytu kontrolnego, rozliczenie nastąpi wg odczytu z protokołu.
3. Koszty ogrzewania łazienek – wszystkie łazienki są nieopomiarowane , koszt ich ogrzewania włączony jest w koszty stałe.
4. Koszty za usługę rozliczeniową zostaną podzielone wg ilości urządzeń i wyszczególnione w rozliczeniu.

§ 12

1. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielnika lub wodomierza użytkownik ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana do spowodowania wymiany uszkodzonego urządzenia. Koszty wymiany urządzeń uszkodzonych ponosi użytkownik lokalu w przypadku, gdy uszkodzenie nastąpiło z jego winy.
3. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Spółdzielni dokonywać wszelkich napraw i przeróbek instalacji c.o. i wody zimnej i c.w.u. oraz urządzeń z nimi związanych tj. grzejników , wodomierzy , a także ma obowiązek powiadomić Spółdzielnię o nieprawidłowej pracy instalacji, jeśli może to mieć wpływ na efekt rozliczeń.
4. Korekty z tytułu uznanych reklamacji , zaliczane będą do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.
5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na potrzeby c.o. powinno być dokonane w terminie 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Rozliczenie kosztów zużycia wody i podgrzania c.w.u. powinno być dokonane w terminie 1 miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
8. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów C.O. za sezon 2023/2024 tj od 1 października 2023 i kolejne.

§ 13

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Walczyńskich" w dniu **11 września 2024** roku Uchwałą nr **9 / 2024** i wchodzi w życie z dniem 30 września 2024.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin.
3. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i tablicach informacyjnych oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

.....
Janusz Pępa

.....
Marion Jung

Wioletta Puciołty - członkini Rady Nadzorczej