

Uchwała Nr 30... /2018

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie
z dnia 26.11..... 2018 r.**

w sprawie Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przygotowanie ciepłej wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie.

Na podstawie § 91 ust. 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie, postanawia się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przygotowanie ciepłej wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Uchyla się Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie, podjęty uchwałą nr 66/2017 z dnia 18.12.2017 r.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia 2018 r.

SEKRETARZ RN

.....
/Marek Ciach/

PRZEWODNICZĄCY RN

.....
/Piotr Czerwiński/

26.11.2018
Bartłomiej Ciach

REGULAMIN

Określający zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przygotowanie ciepłej wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawę normatywną niniejszego regulaminu stanowią:
 - 1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.)
 - 2) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.)
 - 3) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.)
 - 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.)
 - 5) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2017 r. poz.1988)
 - 6) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
 - 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r., Nr 8 poz.70)
 - 8) Polska Norma PN-EN 834 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy zasilane energią elektryczną
 - 9) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie
 - 10) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej z dnia 27 lutego 2015r. (DZ. U. z 2015 r. poz. 376 z późn. zm.)
2. Użyte w niniejszym regulaminie określenia należy rozumieć następująco:
 - 1) **Sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów
 - 2) **Okres rozliczeniowy** - okres ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń polegających na porównaniu poniesionych przez nią kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach.
 - 3) **Użytkownik lokalu** - członek Spółdzielni dysponujący prawem do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba lub podmiot korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego
 - 4) **Firma rozliczająca** - specjalistyczna firma odczytująca wskazania podzielników ciepła na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią
 - 5) **Dostawca** - przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie przesyłania i dystrybucji ciepła, obrotu ciepłem lub dostawą gazu do kotłowni, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło lub gaz
 - 6) **Współczynnik grzejnikowy (UF)** - współczynnik oceny mocy cieplnej danego grzejnika (typu i wielkości)
 - 7) **Współczynnik wyrównawczy (LAF)** - współczynnik korekcyjny uwzględniający położenie lokalu w bryle budynku
 - 8) **Powierzchnia lokalu ogrzewanego centralnie** - powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się, jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej

- centralnie: loggii, balkonów, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki i rowery, itp.)
- 9) **PU** - suma powierzchni użytkowych budynku wyrażona w metrach, podlegająca rozliczeniu kosztów ogrzewania według zasad podanych w niniejszym Regulaminie
 - 10) **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** - ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku, odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło
 - 11) **Zarządca lub Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piastowie
 - 12) **Zarząd** - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie
 - 13) **Budynek** - budynek mieszkalny, użytkowy wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi. Dla potrzeb niniejszego Regulaminu jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół lokali usytuowanych w jednej bryle pod jednym adresem
 - 14) **c.o.** - centralne ogrzewanie
 - 15) **c.w.u.** - ciepła woda użytkowa
 - 16) **Lokal** - lokal mieszkalny lub lokal użytkowy
 - 17) **Lokal opomiarowany w zakresie c.o.** - lokal, w którym wszystkie grzejniki (wyposażone w zawory termostatyczne) w pomieszczeniach, z wyjątkiem korytarzy i łazienek, zostały wyposażone w podzielniki kosztów
 - 18) **Lokal opomiarowany w zakresie c.w.u.** - lokal, w którym ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniami zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego
 - 19) **Lokal nieopomiarowany w zakresie c.o.** - lokal, w którym nie zainstalowano podzielników kosztów
 - 20) **Podzielnik kosztów** - elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania montowany na grzejniku. Urządzenie wskaźnikowe zgodne z wymaganiami Polskiej Normy PN-EN 834 służące do podziału kosztów ogrzewania nieruchomości pomiędzy poszczególne lokale
 - 21) **Wodomierz lokalowy c.w.u.** - urządzenia zamontowane w lokalach, mierzące zużycie ciepłej wody przy wszystkich punktach czerpalnych w lokalu. Wskazania wodomierzy lokalowych c.w.u. stanowią podstawę do rozliczania na poszczególne lokale kosztów przygotowywania ciepłej wody w budynku
 - 22) **Koszty c.o.** - koszty ogrzewania rozliczane według zużycia dla danego budynku
 - 23) **Koszty stałe lokalowe c.o.** - procentowy udział kosztów ogrzewania rozliczany według PU
 - 24) **Koszty stałe lokalowe c.w.u.** - procentowy udział kosztów wytworzenia ciepłej wody rozliczany według PU
 - 25) **Koszty zużycia c.o.** - procentowy udział kosztów ogrzewania rozliczany według obliczeniowych jednostek zużycia
 - 26) **Koszty zużycia c.w.u.** - procentowy udział kosztów wytworzenia ciepłej wody rozliczany według wskazań wodomierzy lokalowych c.w.u.
 - 27) **Koszty stałe sieciowe** - opłata za moc zamówioną wyrażona w MW, opłata stała za usługi przesyłowe, opłata abonamentowa ponoszone na rzecz dostawcy
 - 28) **Koszty zmienne sieciowe** - opłata za użytą energię cieplną wyrażona w GJ ponoszona na rzecz dostawcy
 - 29) **Obliczeniowa jednostka zużycia** - jest to wartość wskazywana przez podzielnik kosztów pomnożona przez współczynnik grzejnikowy UF oraz pomnożona przez współczynnik wyrównawczy lokalowy LAF. Uwaga: wartość zużycia jest miarą wyemitowanego przez grzejnik ciepła w okresie rozliczeniowym, podawana jako liczba niemianowana
 - 30) **GJ** - jednostka obliczeniowa ciepła w układzie Si
 - 31) **Punkt poboru c.w.u.** - rodzaj zaworu, pozwalający na wolny odpływ cieczy z instalacji wodociągowej. Przyjęto, że w 1 lokalu mieszkalnym/użytkowym występują średnio 3 punkty poboru c.w.u.
3. **Ogólne zasady rozliczania kosztów i zakres stosowania:**
- 1) Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów,

- wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i instalacje ciepłej wody użytkowej zasilane z miejskiej sieci ciepłej lub z kotłowni gazowych.
- 2) Ciepło dostarczane do budynków służy wyłącznie do centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
 - 3) Koszty centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z obcych źródeł ciepła ustala się na podstawie kosztów zakupu energii ciepłej od dostawcy.
 - 4) Koszty centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z własnych kotłowni ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów na wytworzenie energii ciepłej.
 - 5) Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku zasilanego z węzła ciepłego lub kotłowni gazowej, w którym zainstalowano układ pomiarowo-rozliczeniowy. Odczyty udokumentowane są w postaci faktur od dostawcy na podstawie umowy z dostawcą.
 - 6) Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd.
 - 7) Okres rozliczeniowy dla centralnego ogrzewania obejmuje 12 miesięcy począwszy od stycznia do grudnia każdego roku.
 - 8) Okres rozliczeniowy dla ciepłej wody użytkowej obejmuje 6 miesięcy tj. styczeń - czerwiec i lipiec - grudzień każdego roku.
 - 9) Rozliczenie kosztów c.o. metodą podziałnikową stosuje się w tych budynkach, w których na dzień wejścia w życie niniejszego Regulaminu już ta metoda jest stosowana lub większość osób, którym przysługuje odrębna własność lub spółdzielcze prawo do lokalu, wyraziła zgodę na taki system rozliczeń według zasady, że na jeden lokal przypada jeden głos.
 - 10) Rozliczenie kosztów c.o. metodą proporcjonalną stosuje się w tych budynkach, w których na dzień wejścia w życie niniejszego Regulaminu już ta metoda jest stosowana lub większość osób, którym przysługuje odrębna własność lub spółdzielcze prawo do lokalu, wyraziła zgodę na taki system rozliczeń według zasady, że na jeden lokal przypada jeden głos.
 - 11) Dla budynków, w których występuje podziałnikowy system rozliczania c.o., osoby, którym przysługuje odrębna własność lub spółdzielcze prawo do lokalu, mogą wystąpić o rezygnację z rozliczania na podstawie podziałników ciepła, czego konsekwencją będzie rozliczanie c.o. według metody proporcjonalnej. Warunkiem odstąpienia od wyżej wskazanego systemu jest zgoda większości osób, którym przysługuje odrębna własność lub spółdzielcze prawo do lokalu według zasady, że na jeden lokal przypada jeden głos. O rezygnacji z metody podziałnikowej decyduje Zarząd, o czym informuje na piśmie użytkowników lokali. Zmiana systemu rozliczania c.o. może nastąpić począwszy od kolejnego okresu rozliczeniowego po podjęciu decyzji przez Zarząd.
 - 12) Dla budynków, w których występuje proporcjonalny system rozliczania c.o., osoby, którym przysługuje odrębna własność lub spółdzielcze prawo do lokalu, mogą wystąpić o rezygnację z rozliczania na podstawie metody proporcjonalnej, czego konsekwencją będzie rozliczanie c.o. według metody podziałnikowej. Warunkiem odstąpienia od wyżej wskazanego systemu jest zgoda większości osób, którym przysługuje odrębna własność lub spółdzielcze prawo do lokalu według zasady, że na jeden lokal przypada jeden głos. O rezygnacji z metody proporcjonalnej decyduje Zarząd, o czym informuje na piśmie użytkowników lokali. Zmiana systemu rozliczania c.o. może nastąpić począwszy od kolejnego okresu rozliczeniowego po podjęciu decyzji przez Zarząd z uwzględnieniem Umów z firmami rozliczającymi, po zainstalowaniu podziałników.
 - 13) Zaliczka miesięczna ustalana jest w wysokości odpowiadającej średnio-miesięcznym kosztom, określonym przez Zarząd na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie rozliczeniowym i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
 - 14) Zarządowi przysługuje prawo kontroli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego wskazań podziałników kosztów i wodomierzy lokalowych c.w.u. w lokalu, jeżeli występują niezgodności lub usterki urządzeń pomiarowych, a także w przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu jakichkolwiek zastrzeżeń z tytułu rozliczeń c.o. i c.w.u.
 - 15) Zarząd jest zobowiązany do bieżącego analizowania stopnia wykorzystania mocy zamówionej ciepła dostarczonego do ogrzewania w każdym z budynków oraz ewentualnego jej korygowania w umowach z dostawcą.

II. OKREŚLENIE RODZAJÓW KOSZTÓW DOSTARCZONEJ DO BUDYNKU ENERGII CIEPLNEJ ORAZ INNYCH KOSZTÓW DOTYCZĄCYCH OGRZEWANIA I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Do rozliczenia opłat z tytułu kosztów ogrzewania nieruchomości za dany rok rozrachunkowy przyjmuje się następujące koszty:
 - 1) koszty stałe za moc zamówioną – opłaty za zamówioną moc cieplną, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za zamówioną moc cieplną [w zł/MW/rok] a pobieranej w 12 ratach miesięcznych,
 - 2) koszty opłat stałych za przesył mocy zamówionej – jednostka MW, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za przesył tej mocy [w zł/MW/rok] a pobieranej w 12 ratach miesięcznych,
 - 3) koszty zmienne za wykorzystaną ilość energii cieplnej – opłata zmienna za pobrane ciepło,
 - 4) koszty zmienne za przesył energii cieplnej wykorzystanej - opłata zmienna za przesył pobranego ciepła
2. W skład kosztów energii cieplnej wytwarzanej w kotłowni gazowej wchodzi następujące składniki:
 - 1) koszt energii elektrycznej
 - 2) koszt serwisu
 - 3) koszty remontowe
 - 4) koszty paliwa gazowego
 - 5) koszt ubezpieczenia instalacji w kotłowniach
 - 6) pozostałe koszty związane z utrzymaniem kotłowni, w tym: opłaty środowiskowe, przeglądy, itp.
3. Do rozliczenia opłat z tytułu dostawy paliwa gazowego do kotłowni gazowej przyjmuje się następujące koszty:
 - 1) koszty opłat abonamentowych
 - 2) koszty opłat sieciowych stałych
 - 3) koszty za paliwo gazowe
 - 4) koszty sieciowe zmienne za paliwo gazowe.
4. Koszty dostarczanej energii cieplnej wynikają:
 - 1) z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, wynikającej z dokumentacji technicznej oraz z obliczeniowego zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych budynków
 - 2) ze zużycia ciepła w budynkach wg wskazań urządzeń na węzłach
 - 3) z cen energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie dostarczającej energię cieplną
 - 4) z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej, jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy w danym okresie rozliczeniowym

III. PODZIAŁ KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA C.O. I C.W.U. DOSTARCZONEJ DO BUDYNKU

1. Podziału energii dokonuje się zgodnie z ilością energii cieplnej zużytej na c.o. i c.w.u.
2. W przypadku gdy w węźle cieplnym zainstalowany jest układ pomiarowo-rozliczeniowy ciepła na instalacji c.o., koszty c.o. oblicza się jako iloczyn wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego [GJ] oraz ceny jednostkowej za 1 GJ.

$$K_{c.o.} = \frac{Q_{c.o.}}{Q} * K$$

gdzie:

K_{c.o.} - koszty c.o.

Q_{c.o.} - ilość jednostek energii cieplnej zużytych do wytworzenia c.o.

K - całkowity koszt zużycia ciepła budynku podany na fakturze dostawcy

Q - ilość jednostek ciepła dla danego budynku [GJ] podana na fakturze dostawcy

3. Koszty wytworzenia ciepłej wody użytkowej dla danej nieruchomości oblicza się jako iloczyn różnicy całkowitej ilości zużytego ciepła i ilości zużytego ciepła na c.o. oraz ceny jednostkowej za 1 GJ.

$$K_{c.w.u.} = \frac{(Q - Q_{c.o.})}{Q} * K$$

gdzie

$K_{c.w.u.}$ - koszty c.w.u.

$Q_{c.o.}$ - ilość jednostek energii cieplnej zużytych do wytworzenia c.o.

K - całkowity koszt zużycia ciepła budynku podany na fakturze dostawcy

Q - ilość jednostek ciepła dla danego budynku [GJ] podana na fakturze dostawcy

4. W przypadku awarii licznika ciepła na potrzeby ogrzewania budynku zużycie ciepła na cele c.o. w miesiącach, w których była awaria, należy skalkulować przyjmując średnie zużycie ciepła na cele podgrzania ciepłej wody z poprzedzających miesięcy letnich.
5. W budynkach, w których węzły cieplne lub kotłownie gazowe nie są wyposażone w instalacje podgrzania ciepłej wody użytkowej wskazanie licznika energii cieplnej i gazomierza głównego jest jednoznacznie wskazaniem danych wyjściowych do określenia kosztów zużycia energii cieplnej potrzebnej na ogrzanie budynków.
6. W przypadku budynków zasilanych z grupowej kotłowni gazowej koszty zużycia c.o. dla poszczególnych budynków rozliczane są proporcjonalnie na podstawie wskazań liczników ciepła dla poszczególnych budynków.

IV. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku. Lokale użytkowe mogą być rozliczane na zasadach rozliczania lokali mieszkalnych lub zgodnie z warunkami zawartych umów. Decyzje o zmianie sposobu rozliczenia lokali użytkowych podejmuje Zarząd na wniosek użytkownika.
2. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na podstawie wskazań podzielników kosztów lub metodą proporcjonalną polegającą na podziale kosztów na powierzchnie lokali ogrzewanych centralnie w budynku.
3. Opłata za energię cieplną na cele grzewcze w systemie podzielnikowym składa się z:
 - 1) kosztów stałych c.o. – kosztów, które w okresie grzewczym ponoszone są na ogrzanie pomieszczeń wspólnych (korytarze i łazienki) oraz strat ciepła rurociągów i armatury. Koszty stałe lokalowe energii cieplnej na cele grzewcze oblicza się przyjmując 60% kosztu c.o. obliczonego zgodnie z punktem III ust. 2,
 - 2) kosztów zmiennych c.o. – wyliczanych na podstawie odczytów z podzielników kosztów ogrzewania. Koszty te oblicza się przyjmując 40% kosztu c.o. obliczonego zgodnie z punktem III ust. 2,
 - 3) kosztów odczytu i rozliczenia – koszty wykonania usługi przez firmę rozliczającą,
4. Rozliczenie kosztów c.o. dla budynków, w których stosuje się metodę proporcjonalną, dokonywane jest w ten sposób, że łączny koszt c.o., obliczony zgodnie z punktem III ust. 2 dzielony jest przez PU i mnożony przez powierzchnię danego lokalu ogrzewanego centralnie.
5. Zmiana sposobu rozliczania z wykorzystaniem wskazań podzielników lub odwrotnie może nastąpić tylko i wyłącznie od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym została wyrażona wola zmiany.
6. W przypadku rezygnacji z rozliczania metodą proporcjonalną, należy umożliwić montaż podzielników w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego rok, od którego ma nastąpić zmiana sposobu rozliczenia.

V. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez firmę rozliczającą po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

2. Zdalne odczyty dokonywane są metodą radiową raz w roku, bez udziału użytkowników lokali lub w przypadku podzielników kosztów bez systemu radiowego - przez pracownika rozliczającego, po uprzednim powiadomieniu użytkowników lokali w postaci pisemnych ogłoszeń.
3. Jeżeli odczyt drogą radiową nie będzie możliwy z przyczyn technicznych, firma rozliczeniowa dokona odczytu uzupełniającego.
4. O terminie dodatkowego odczytu Zarząd powiadamia użytkownika lokalu z wyprzedzeniem trzech dni roboczych. W przypadku nieudostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie, Zarząd wyznaczy drugi termin. Nieudostępnienie lokalu w drugim terminie spowoduje rozliczenie tego lokalu jako lokalu nieopomiarowanego w danym okresie rozliczeniowym.
5. Użytkownik lokalu za pośrednictwem Spółdzielni ma możliwość uzgodnienia z firmą rozliczającą dodatkowego, indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego, ale w takim przypadku do kosztu rozliczenia doliczone zostaną koszty odczytu wg cennika usług firmy rozliczającej zgodnie z Umową.
6. Podziału kosztów na poszczególne lokale w danym budynku dokonuje firma rozliczająca. Koszty stałe lokalowe dzielone są proporcjonalnie do powierzchni lokali ogrzewanych centralnie, a koszty zużycia dzielone są według wskazań podzielników ciepła z uwzględnieniem współczynników wyrównawczego LAF i grzejnikowego UF.
7. Jeżeli ustalone na podstawie podzielników kosztów zużycie ciepła dla danego lokalu jest:
 - 1) rażąco niskie, czyli jest mniejsze w przeliczeniu na 1m^2 niż 50% zużycia średniego dla wszystkich lokali opomiarowanych w danym budynku, to obciążenie tego lokalu zużyciem ciepła ustala się w przeliczeniu na 1m^2 w wysokości 50% zużycia średniego dla wszystkich lokali opomiarowanych w tym budynku;
 - 2) rażąco wysokie, czyli większe w przeliczeniu na 1m^2 niż 150% zużycia średniego dla wszystkich lokali opomiarowanych w danym budynku, to obciążenie tego lokalu zużyciem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m^2 w wysokości 150% zużycia średniego dla wszystkich lokali opomiarowanych w tym budynku.
8. Czynności powyższe dokonuje firma rozliczająca. Ilość obliczeniowych jednostek zużycia zostanie podana w rozliczeniu indywidualnym dla każdego lokatora, zarówno przed korektą jak i po korekcie, o której mowa w ust. 7.
9. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego lokalu mieszkalnego zawiera następujące informacje o kosztach i zaliczkach:
 - 1) wysokość kosztów stałych ogółem na węźle oraz koszt jednostkowy przypadający na 1m^2 powierzchni,
 - 2) wysokość kosztów zmiennych rozliczanych wg odczytu podzielników ogółem na węźle oraz jednostkowy koszt przypadający na dany lokal,
 - 3) wskazania podzielników – odczyt jednostek obliczeniowych z podzielników w poszczególnych pomieszczeniach,
 - 4) koszty rozliczenia ciepła uzależnione od ilości zamontowanych urządzeń pomiarowych,
 - 5) wysokość wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie,
 - 6) wyliczoną wysokość niedopłaty lub zwrotu dla danego lokalu.
10. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata to jest ona zaliczana na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal.
11. Kwota nadpłaty może zostać zwrócona na wniosek osoby zainteresowanej na wskazany we wniosku numer rachunku bankowego w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku, pod warunkiem, że nie zalega ona z opłatami wobec Spółdzielni.
12. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia centralnego ogrzewania, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.
13. W razie zalegania z opłatami za używanie mieszkania, kwota nadpłaty zostaje automatycznie zaliczona na pokrycie zadłużenia. Pozostała część nadpłaty może być zwrócona na zasadach określonych w ust. 11.
14. W razie niedopłaty użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Od nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe.
15. W wyjątkowych przypadkach, na pisemną prośbę zainteresowanego, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć należność wynikającą z niedopłaty na raty.

16. W przypadku stwierdzenia w czasie odczytu zerwania plomby, uszkodzenia podzielnika lub stwierdzonej ingerencji użytkownika lokalu w instalację c.o. mającą na celu zafałszowanie faktycznego zużycia w jednym lub kilku pomieszczeniach danego mieszkania Spółdzielnia obciąży użytkownika tego lokalu, kosztami ogrzewania w wysokości stanowiącej iloczyn średniej wartości ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu.
17. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania podzielnika (bez ingerencji z zewnątrz), rozliczenie zużytego ciepła w danym pomieszczeniu nastąpi na podstawie szacowanej ilości jednostek w odniesieniu do danego grzejnika (z którego nie ma odczytu), na podstawie pozostałych zużyć w danym lokalu lub w przypadku braku możliwości zastosowania tej metody - ustalenie zużycia ciepła następuje w przeliczeniu na 1m² w wysokości średniego zużycia dla wszystkich lokali opomiarowanych w tym budynku.
18. Użytkownik lokalu podejmujący działania mogące spowodować zafałszowanie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, zostanie obciążony kosztami przywrócenia instalacji do stanu poprzedniego w przypadkach:
 - 1) samowolnego zamontowania dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego,
 - 2) samowolnego zastąpienia grzejnika wyposażonego w podzielnik innym grzejnikiem nieopomiarowanym,
 - 3) samowolnego demontażu podzielnika lub jego celowego uszkodzenia,
 - 4) samowolnej likwidacji grzejnika.
19. W powyższych przypadkach rozliczenie kosztów ogrzewania całego lokalu zostanie wykonane zgodnie z pkt. 16.

VI. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzania c.w.u. w budynku jest różnicą pomiędzy całkowitą ilością ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. a ilością ciepła zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym. Całkowity koszt podgrzania c.w.u. ustala się jako iloczyn ilości ciepła GJ zużytego na podgrzanie wody i ceny jednostkowej ciepła obliczonego zgodnie z punktem III ust. 3.
2. Opłata za energię cieplną na potrzeby podgrzania c.w.u. w budynku składa się z:
 - 1) kosztów stałych c.w.u. – wyliczonych na podstawie faktur (zgodnie z punktem III ust. 3) wystawionych przez dostawcę energii cieplnej przyjmując 50% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 100 punktów poboru ciepłej wody i 40% dla budynków, w których jest powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody,
 - 2) kosztów zmiennych c.w.u. – wyliczonych na podstawie faktur (zgodnie z punktem III ust. 3) wystawionych przez dostawcę energii cieplnej przyjmując 50% kosztu c.w.u. dla budynków, w których jest do 100 punktów poboru ciepłej wody i 60% dla budynków, w których jest powyżej 100 punktów poboru ciepłej wody.

Powyższe założenia zostały przyjęte w oparciu o niżej przedstawione tabele nr 9 i 12 z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. (DZ. U. z 2015 r. poz. 376 z późn. zm.).

Tabela 9. Wartości średniej rocznej sprawności wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródła ciepła $\eta_{w,s}$

Lp.	Rodzaj źródła ciepła	$\eta_{w,s}$
1	Przepływowy podgrzewacz gazowy z zapłonem: a) elektrycznym, b) płomieniem dyżurnym	0,85 0,50
2	Kotły stałotemperaturowe wyprodukowane przed 1980 r. (tylko przygotowanie ciepłej wody użytkowej)	0,40
3	Kotły stałotemperaturowe dwufunkcyjne (ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej)	0,65
4	Kotły niskotemperaturowe o mocy: a) do 50 kW, b) powyżej 50 kW	0,83 0,88
5	Kotły kondensacyjne, opalane gazem ziemnym lub olejem opalowym lekkim, o mocy: a) do 50 kW, b) powyżej 50 kW	0,85 0,88
6	Elektryczny podgrzewacz akumulacyjny (z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej bez strat)	0,96
7	Elektryczny podgrzewacz przepływowy	0,99
8	Pompa ciepła typu woda/woda, sprężarkowa, napędzana elektrycznie	3,00
9	Pompa ciepła typu glikol/woda, sprężarkowa, napędzana elektrycznie	3,00
10	Pompa ciepła typu bezpośrednie odparowanie w gruncie/woda, sprężarkowa, napędzana elektrycznie	3,00
11	Pompa ciepła typu powietrze/woda, sprężarkowa, napędzana elektrycznie	2,60
12	Pompa ciepła typu powietrze/woda, sprężarkowa, napędzana gazem	1,20
13	Pompa ciepła typu powietrze/woda, absorpcyjna, napędzana gazem	1,20
14	Pompa ciepła typu glikol/woda, sprężarkowa, napędzana gazem	1,30
15	Pompa ciepła typu glikol/woda, absorpcyjna, napędzana gazem	1,30
16	Węzeł cieplny kompaktowy z obudową, o mocy nominalnej: a) do 100 kW, b) powyżej 100 kW	0,98 0,99
17	Węzeł cieplny kompaktowy bez obudowy, o mocy nominalnej: a) do 100 kW, b) powyżej 100 kW	0,91 0,93
18	Węzeł cieplny kompaktowy z obudową (ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej), o mocy nominalnej: a) do 100 kW, b) powyżej 100 kW	0,97 0,98
19	Węzeł cieplny kompaktowy bez obudowy (ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej), o mocy nominalnej: a) do 100 kW, b) powyżej 100 kW	0,90 0,91
<p>W przypadku pomp ciepła podano wartości współczynnika wydajności sezonowej. W przypadku innych źródeł ciepła, z wyjątkiem zasilanych energią elektryczną, podano sprawność odniesioną do wartości opałowej paliwa.</p>		

Tabela 12. Wartości średniej rocznej sprawności przesyłu ciepła ze źródła ciepła do zaworów czerpalnych $\eta_{w,d}$

Lp.	Rodzaj systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej	$\eta_{w,d}$
1	Miejscowe podgrzewanie wody – systemy bez obiegów cyrkulacyjnych	
1.1	Podgrzewanie wody bezpośrednio przy punktach poboru	1,00
1.2	Podgrzewanie wody dla grupy punktów poboru w jednym lokalu mieszkalnym	0,80
2	Mieszkaniowe węzły cieplne	
2.1	Kompaktowy węzeł cieplny dla pojedynczego lokalu mieszkalnego bez obiegu cyrkulacyjnego	0,85
3	Centralne podgrzewanie wody – systemy bez obiegów cyrkulacyjnych	
3.1	Systemy przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach jednorodzinnych	0,60
4	Centralne podgrzewanie wody – systemy z obiegami cyrkulacyjnymi, z niez izolowanymi pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi	
4.1	Liczba punktów poboru ciepłej wody: a) do 30, b) powyżej 30 do 100, c) powyżej 100	0,60 0,50 0,40
5	Centralne podgrzewanie wody – systemy z obiegami cyrkulacyjnymi, z pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi	
5.1	Liczba punktów poboru ciepłej wody: a) do 30, b) powyżej 30 do 100, c) powyżej 100	0,70 0,60 0,50
6	Centralne podgrzewanie wody – systemy z obiegami cyrkulacyjnymi z ograniczeniem czasu pracy, z pionami instalacyjnymi i zaizolowanymi przewodami rozprowadzającymi	
6.1	Liczba punktów poboru ciepłej wody: a) do 30, b) powyżej 30 do 100, c) powyżej 100	0,80 0,70 0,60

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość oszacowania kosztów stałych indywidualnie dla każdego budynku.
4. Jednostkowy koszt zmienny podgrzania 1 m³ c.w.u. w budynku ustala się dzieląc koszty zmienne c.w.u. przez ilość wody ustaloną na podstawie sumy odczytów wodomierzy c.w.u. zainstalowanych w lokalach.
5. Jednostką rozliczenia kosztów stałych przygotowania c.w.u. jest 1 lokal.
6. Dla przypadków kiedy nie jest możliwy odczyt wodomierza z winy użytkownika lokalu, ustala się stawkę ryczałtową w odniesieniu do całego lokalu i liczby osób w nim przebywających przyjmując 100 dm³/mieszkańca na dobę.
7. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w terminie do 90 dni po upływie każdego okresu rozliczeniowego.
8. Wykaz budynków z podziałem wg ilości punktów poboru stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

VII. ZASADY USTALANIA I WNOŠENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jako stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu.
2. W przypadku lokali opomiarowanych zaliczka może być wyliczana indywidualnie na podstawie kosztów danego lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku przejścia budynku z systemu proporcjonalnego na podzielnikowy system rozliczenia na pokrycie kosztów c.o. pobierana jest zaliczka w dotychczasowej wysokości.
4. W przypadku przejścia budynku z podzielnikowego systemu rozliczenia na system proporcjonalny na pokrycie kosztów c.o. pobierana jest zaliczka obliczona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu obliczona na podstawie kosztów budynku z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Na wniosek użytkownika lokalu opomiarowanego lub nieopomiarowanego Zarząd może dokonać indywidualnej zmiany wysokości zaliczki. Użytkownik lokalu wnoszący o zmianę wysokości zaliczki zobowiązuje się jednocześnie do jednorazowego uregulowania ewentualnej niedopłaty powstałej po rozliczeniu okresu objętego indywidualną zmianą.
5. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionych przypadkach, np. wyższego niż przewidywano wzrostu cen energii cieplnej. Decyzje o zmianie stawek w trakcie roku rozliczeniowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

VIII. ZASADY USTALANIA I WNOŠENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POKRYCIE KOSZTÓW PODGRZANIA C.W.U.

1. Każdy użytkownik lokalu, w którym użytkowana jest c.w.u., wnosi opłaty zaliczkowe na poczet kosztów c.w.u. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd może dokonać indywidualnej zmiany wysokości zaliczki. Użytkownik lokalu wnoszący o zmianę wysokości zaliczki zobowiązuje się jednocześnie do jednorazowego uregulowania ewentualnej niedopłaty powstałej po rozliczeniu okresu objętego indywidualną zmianą.
2. Wysokość opłat zaliczkowych określona jest na podstawie kosztów zużycia c.w.u. raz w roku lub na wniosek lokatora.
3. Opłaty zaliczkowe za przygotowanie c.w.u. wnoszone są w ratach przez 6 miesięcy okresu rozliczeniowego, łącznie z innymi opłatami z tytułu używania lokalu.
4. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za podgrzanie c.w.u. może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionych przypadkach, np. wyższego niż przewidywano wzrostu cen energii cieplnej. Decyzję o zmianie stawek w trakcie roku rozliczeniowego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

IX. REKLAMACJE

1. Reklamacja związana z rozliczeniem c.o. i c.w.u. przyjmowana będzie przez Zarząd w okresie 30 dni od daty przekazania rozliczenia użytkownikowi lokalu. Reklamacja, złożona w formie pisemnej musi zawierać uzasadnienie.
2. Reklamacje dotyczące kosztów c.o., sprawności podzielników kosztów są kierowane do firmy rozliczającej.
3. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku płatności bieżących należności w ustalonym terminie.
4. Zarząd rozpatrzy reklamację i prześle swoje stanowisko w terminie do 30 dni od dnia otrzymania reklamacji. W sytuacjach szczególnych lub skomplikowanych, termin ten może ulec wydłużeniu, o czym zostanie poinformowany użytkownik lokalu.
5. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z danym użytkownikiem lokalu w momencie otrzymania wiążącej odpowiedzi. Ewentualna nadpłata albo niedopłata koryguje koszty rozliczenia węzła cieplnego w następnym okresie rozliczeniowym.

X. USTALENIA DODATKOWE

1. W sezonie grzewczym użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymywania wewnątrz lokalu temperatury nie niższej niż 16°C. W przypadku gdy temperatura w lokalu zostanie celowo, przez



użytkownika obniżona i utrzymana poniżej 16°C, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie uszkodzenia lokalu z tego wynikające (np. zawilgocenie ścian, powstanie pleśni itp.).

2. W przypadku uszkodzenia podzielnika, użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni celem dokonania wymiany i odnotowania tego faktu w dokumentacji.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego (zbycie, pozostawienie lokalu do dyspozycji Spółdzielni) rozliczenia kosztów zużycia ciepła na cele c.o. i c.w.u. dokonuje się z nowym użytkownikiem lokalu.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić swój lokal pracownikom Spółdzielni lub specjalistycznej firmie zewnętrznej w celach odczytowych i kontrolnych zainstalowanych urządzeń.
5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do dbania o właściwy stan techniczny urządzeń zainstalowanych w lokalu zgodnie z Regulaminem porządku domowego obowiązującym w Spółdzielni.
6. Bez pisemnej zgody Spółdzielni użytkownik lokalu nie może dokonywać jakichkolwiek zmian w instalacji c.o.
7. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w działaniu podzielników kosztów lub wodomierzy lokalowych, użytkownik lokalu jest obowiązany natychmiast powiadomić Spółdzielnię.
8. Użytkownik lokalu pokrywa koszt założenia nowego podzielnika kosztów oraz wymiany niesprawnego podzielnika kosztów w przypadku jego uszkodzenia przez użytkownika lub przełożenia podzielnika kosztów na nowy grzejnik. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia bez stwierdzenia winy użytkownika lokalu, koszty naprawy lub wymiany pokrywane są przez firmę rozliczającą.
9. Spółdzielnia w oparciu o niniejszy Regulamin podejmuje decyzję w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości i naliczenia kosztów dla lokalu gdzie te uchybienia wykryto.
10. Pierwszym okresem rozliczeniowym, którego rozliczenie kosztów zakupu ciepła odbywać się będzie według zasad opisanych w niniejszym regulaminie, jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2018 r.

XI. PRZEPIS PRZEJŚCIOWY

1. Koszty c.o. za 2018 rok dla poszczególnych budynków ustalone wg zasad opisanych w niniejszym regulaminie będą zmniejszone albo zwiększone o nadpłaty i niedopłaty z rozliczenia ciepłej wody użytkowej w cenie 18,00 zł z poprzedniego okresu.


PRZEWODNICĄ RADY
NADZORCZEJ
mgr inż. Piotr Czerwiński

28.11.2018r.

RADCA PRAWNY
Beata Chmielewska
01-686

Załącznik nr 1 do Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przygotowanie ciepłej wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie .

Budynki, w których jest do 100 punktów poboru c.w.u.	
lp	Adres
1	Łukasińskiego 21
2	Łukasińskiego 23
3	Łukasińskiego 24
4	Łukasińskiego 26
5	Łukasińskiego 27
6	Łukasińskiego 31
7	Łukasińskiego 33
8	Łukasińskiego 35
9	Ogińskiego 18
10	Ogińskiego 22
11	Pułaskiego 21
12	Żółkiewskiego 7
13	Żółkiewskiego 9
14	Dąbrowskiego 2
15	Dąbrowskiego 4
16	Dąbrowskiego 14
17	Dąbrowskiego 16
18	Sowińskiego 5
19	Dąbrowskiego 11
20	E. Plater 1
21	E. Plater 4

Budynki, w których jest powyżej 100 punktów poboru c.w.u.	
lp	Adres
1	Ogińskiego 20
2	Ogińskiego 26
3	Ogińskiego 28
4	Piasta 24
5	Piasta 26
6	Pułaskiego 22
7	Sowińskiego 19
8	Sowińskiego 21
9	Sowińskiego 23
10	Żółkiewskiego 5
11	Żółkiewskiego 11
12	Bema 1
13	Bema 2
14	Bema 3
15	Łukasińskiego 1
16	Łukasińskiego 2
17	W. Polskiego 17
18	W. Polskiego 19
19	W. Polskiego 21
20	Wysockiego 2
21	Wysockiego 3

22	E. Plater 6
23	Piłsudskiego 18
24	Ks. Skorupki 10
25	Ks. Skorupki 12
26	Al. W. Polskiego 11

22	Wysockiego 4
23	Wysockiego 5
24	Wysockiego 9
25	Żbikowska 1
26	Dąbrowskiego 1
27	Dąbrowskiego 3
28	Piłsudskiego 14
29	Ks. Skorupki 4
30	Ks. Skorupki 6
31	Ks. Skorupki 8
32	Al. W. Polskiego 13
33	Al. W. Polskiego 15

PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ

mgr inż. Piotr Czerwiński

