



Spółdzielnia Mieszkaniowa
PRZYLESIE
w Lesznie

REGULAMIN

indywidualnego rozliczania kosztów zakupu ciepła
na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie
z dnia 24 listopada 2022 r. *ZAR*

ZATWIERDZIŁ DO PRZEDŁOŻENIA RADZIE NADZORCZEJ:

Zarząd: **ZASTĘPCA PREZESA
ZARZĄDU** **PREZES ZARZĄDU**
Magdalena Adamczak *Lukasz Bieńczyk*

Data: *23. 11. 2022 v.*

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr *19*/2022 z dnia *24. 11. 2022*

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Aleksander Roś

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Maćkowiak

Sekretarz Rady Nadzorczej

§ 1

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. - Prawo energetyczne (Dz. U. nr 1385/2022 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 1225/2022 z późniejszymi zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7.12.2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości 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.
4. Ustawa z dnia 16.09.1982r. -Prawo spółdzielcze (tekst jednolity - Dz. U. nr 648/2021 wraz z późniejszymi zmianami)
5. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity- Dz. U. nr 1208/2021 wraz z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 24.06.1994r. - o własności lokali (Dz. U, nr 8/2000).
7. Kodeks cywilny oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Przylesie w Lesznie.
8. Umowa pomiędzy Spółdzielnią a dostawcami mediów.
9. Umowy rozliczeniowe pomiędzy Spółdzielnią a Firmą rozliczeniową.

§ 2

POSTANOWIENIA WSTĘPNE I DEFINICJE POJEĆ

1. Celem regulaminu jest ustalenie zasad indywidualnego rozliczania kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody - w lokalach mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją rejestracji średniej temperatury pomieszczenia (dotyczy podzielników z wymienioną funkcją) lub liczniki ciepła - w zakresie rozliczania ciepła na potrzeby ogrzewania oraz wodomierze wody ciepłej - w zakresie rozliczania ciepła na potrzeby podgrzewania wody.
2. Na podstawie niniejszego regulaminu dokonuje się rozliczeń (jak wyżej) lokali w zasobach Spółdzielni - opomiarowanych, tzn. wyposażonych w urządzenia regulacyjne, wskaźnikowe oraz pomiarowe tj. grzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, indywidualne wodomierze ciepłej wody, ciepłomierze oraz stacje mieszkaniowe, a także tych lokali, które bez zgody Spółdzielni urządzeń powyższych zostały pozbawione lub w ogóle nie były zamontowane. Rozliczaniu podlegają również lokale, których opomiarowanie było niemożliwe z przyczyn technicznych, a znajdują się w nieruchomościach opomiarowanych.
3. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
 - c.o. - centralne ogrzewanie,
 - c.w. - ciepła woda,
 - koszty całkowite - sumaryczne koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody, wynikające z faktur od dostawcy ciepła lub poniesione przez Spółdzielnie na wytworzenie ciepła we własnej kotłowni i udokumentowane fakturami. W przypadku własnej kotłowni rozliczaniu podlegają wyłącznie koszty wytworzenia ciepła dla danej nieruchomości,
 - koszty stałe - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła dla nieruchomości w okresie rozliczeniowym na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody, obejmujące opłaty za moc zamówioną, tj. abonament dla dostawcy ciepła stanowiący wynagrodzenie za gotowość do dostarczania ciepła w ilości koniecznej do zapewnienia temperatury projektowej w budynku,
 - koszty zmienne zależne od powierzchni - część kosztów zakupu ciepła dzielona proporcjonalnie do powierzchni lokali, stanowiąca opłaty za ogrzewanie powierzchni wspólnych budynku takich jak: klatki schodowe, pralnie, suszarnie i inne pomieszczenia przewidziane do użytku ogólnego, straty ciepła na przesyle, przenikanie przez przegrody,

koszty zmienne zależne od zużycia - stanowią pozostałą część kosztów zakupu ciepła dla budynku, wykorzystywanego na potrzeby ogrzewania, dzielone w oparciu o wartość wskazania podzielnika lub licznika oraz wartość wskazania zależną od średniej temperatury w lokalu - w przypadku podzielników, a także na potrzeby podgrzania wody w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody,

zużycie ciepła - ilość zużytego ciepła w GJ lub kWh, wynikająca ze wskazania licznika ciepła,

licznik ciepła (cieplomierz) - legalizowane urządzenie pomiarowe pozwalające na rejestrację zużycia ciepła w GJ lub kWh,

podzielnik - podzielnik kosztów ogrzewania — urządzenie wskaźnikowe rejestrujące ilość ciepła wyemitowanego do pomieszczenia przez grzejnik oraz rejestrujące średnią temperaturę pomieszczenia w sezonie grzewczym,

średnia temperatura lokalu - jest to średnia ważona temperatur poszczególnych pomieszczeń - proporcjonalnie do mocy zainstalowanych w danym pomieszczeniu grzejników, wchodzących w skład lokalu, obliczona dla okresu grzewczego,

średnia temperatura zewnętrzna - średnia temperatura powietrza zewnętrznego w trakcie trwania okresu grzewczego,

użytkownik lokalu - osoba posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności oraz zajmująca lokal bez tytułu prawnego, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, Spółdzielnia Mieszkaniowa - w odniesieniu do lokali zajmowanych na potrzeby własne,

lokale opomiarowane w zakresie c.o. - lokale zaopatrzone w podzielniki kosztów ogrzewania lub liczniki ciepła,

lokale nieopomiarowane w zakresie c.o. - lokale, w których nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania, stwierdzono uszkodzenie wszystkich podzielników z winy użytkownika, demontaż wszystkich podzielników oraz lokale, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do odczytu i kontroli prawidłowości działania podzielników lub licznika ciepła,

pomieszczenie nieopomiarowane w zakresie c.o. - pomieszczenie znajdujące się w lokalu opomiarowanym, w którym nie zainstalowano podzielnika kosztów ogrzewania ze względu na brak zgody użytkownika lub zabudowanie grzejnika, dokonano celowo demontażu podzielnika lub grzejnika, stwierdzono jego uszkodzenie z winy użytkownika lub brak możliwości kontroli odczytu. Status pomieszczenia nieopomiarowanego dotyczy również pomieszczeń, w których wymiana grzejników nie została zgłoszona firmie rozliczeniowej jako zakończona do 15 września. Pomieszczenia te będą traktowane jako nieopomiarowane w okresie od rozpoczęcia okresu grzewczego do dnia ponownego opomiarowania grzejnika, zgodnie z zapisami §7 ust. 19,

pomieszczenie bez możliwości opomiarowania w zakresie c.o. - pomieszczenie, w którym zainstalowany jest grzejnik, którego opomiarowanie jest niemożliwe z przyczyn technicznych, np. niestandardowy grzejnik, brak zaworu termostatycznego lub inne przyczyny nie wynikające z działania użytkownika lokalu,

uszkodzenie z winy użytkownika - uszkodzenie podzielnika, licznika ciepła lub wodomierza wynikające z działania użytkownika, np. zalanie cieczą, zerwanie, rozbicie, komunikat o naruszeniu plomb urządzenia,

uszkodzenie bez udziału użytkownika - uszkodzenie wynikające z wady urządzenia, np. brak transmisji radiowej, komunikat błędu,

lokale opomiarowane w zakresie c.w. - lokale zaopatrzone w indywidualne wodomierze do rejestracji przepływu ciepłej wody,

lokale nieopomiarowane w zakresie c.w. - lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy do rejestracji przepływu ciepłej wody lub stwierdzono ich uszkodzenie (choćby jednego) lub w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do odczytu i kontroli prawidłowości działania wodomierzy,

szacowanie - procedura ustalania „zastępczego odczytu” dla urządzeń nieodczytanych, lokali i pomieszczeń nieopomiarowanych umożliwiającą wyznaczenie liczby przypisanych jednostek rozliczeniowych,

powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się

w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, antresol i piwnic,

powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego - do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz osobnych pomieszczeń przypisanych do lokalu użytkowego,

nieruchomość - jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku lub grupie budynków, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym, obsługującym tę nieruchomość,

węzeł cieplny - układ pomiarowo-rozdziałczy ciepła, zaopatrujący nieruchomość w ciepło na potrzeby c.o. i c.w.,

okres rozliczeniowy - przedział czasu przyjęty do rozliczania energii cieplnej na potrzeby c.o. (12 miesięcy) i c.w. (3 miesiące), może ulegać zmniejszeniu lub wydłużeniu,

okres grzewczy - przedział czasu, w którym ciepło było dostarczane do lokali za pośrednictwem instalacji grzewczej w nieruchomości,

jednostki odczytane - liczba jednostek odczytanych z ciepłomierza, podzielnika lub wodomierza,

jednostki rozliczeniowe - iloczyn jednostki odczytanej (wskazywanej na wyświetlaczu urządzenia) i współczynnika oceny grzejnika (w przypadku podzielników) oraz współczynnika wyrównującego położenie lokalu mieszkalnego lub użytkowego (w przypadku podzielnika lub licznika ciepła),

współczynnik oceny grzejnika - ustalony na podstawie normy PN-EN 834 współczynnik uwzględniający moc, typ i efektywność grzejnika,

współczynnik wyrównawczy - współczynnik wyrównujący zużycie ciepła wynikające ze strat ciepła zależnych od położenia lokalu w bryle budynku, ustalony obliczeniowo,

wskaźnik zużycia - ilość jednostek rozliczeniowych w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu bądź węzła.

§ 3

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ma obowiązek utrzymywania temperatury pomieszczeń nie niższej niż 16° C.
2. Montażu i odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa - na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.
3. Odczyty wodomierzy ciepłej wody i rozliczenia kosztów podgrzewania wody wykonywane są przez Spółdzielnię bądź firmę rozliczeniową działającą na podstawie stosownej umowy.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - 4.1. Zamontowania urządzeń regulacyjnych, wskaźnikowych i pomiarowych (przygrzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze mieszkaniowe, liczniki ciepła).
 - 4.2. Dokonania odczytów.
 - 4.3. Konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń.
 - 4.4. Kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponadto do:
 - 5.1. Niezwłocznego zawiadomienia administracji w przypadku uszkodzenia urządzeń (4.1), stwierdzenia niewłaściwego ich działania lub naruszenia plomb.

- 5.2 Pokrycia kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń powstałych z jego winy.
- 5.3 Pokrycia kosztów przemontowania podzielników w związku z dokonaną we własnym zakresie wymianą grzejników lub w związku z ich zniszczeniem.
- 5.4 Zapewnienia bezpieczeństwa uprawnionym osobom w trakcie wykonywania obowiązków służbowych.
6. Przypadki szczególne:
- 6.1 W przypadku uszkodzenia urządzeń - określonych w punkcie 5.1, oceny ich uszkodzeń dokonuje przedstawiciel Spółdzielni lub firmy dostarczającej dany rodzaj urządzeń w obecności użytkownika lokalu, na okoliczność której spisuje się stosowny protokół.
- 6.2 W przypadku nie zgłoszenia uszkodzenia podzielnika firma rozliczeniowa umieszcza informację o awarii na indywidualnym rozliczeniu kosztów zakupu ciepła, a pomieszczenie traktowane jest jako nieopomiarowane z winy użytkownika, jeżeli nie ma możliwości uzyskania danych odczytowych lub istnieją wątpliwości, co poprawności odczytów. Jeżeli użytkownik nie udostępni lokalu w celu usunięcia awarii lub kontroli podzielnika dane pomieszczenie będzie traktowane jako nieopomiarowane z winy użytkownika do dnia usunięcia awarii.
- 6.3 W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, że osoba udostępniająca lokal jest upoważniona do czynności związanych z serwisem i odczytem urządzeń zainstalowanych w lokalu.
7. Odczytów podzielników dokonuje się raz w roku, a okres rozliczeniowy wynosi dla każdego lokalu dwanaście miesięcy - według ustalonego harmonogramu. W przypadku rozliczania lokali po raz pierwszy - dopuszcza się przyjęcie odmiennej liczby miesięcy.
8. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy oraz wodomierzy lokalowych dokonywane są drogą radiową lub stacjonarnie, poprzez odczyt bezpośrednio z urządzenia, jeśli nie ma możliwości uzyskania zdalnego odczytu.

§ 4

ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA – ZASADY OGÓLNE

1. Rozliczane koszty zakupu ciepła obejmują wszystkie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców tej energii, składające się z opłat ustalanych w oparciu o wielkość zapotrzebowania mocy cieplnej, a także z opłat za dostarczoną energię i z innych opłat wynikających z taryf przedsiębiorstw ciepłowniczych i wyznaczane są na podstawie faktur dostawców ciepła. Dla lokali w nieruchomości ogrzewanej z kotłowni własnej Spółdzielni - koszty ogrzewania księgowane są na wydzielonym koncie i obejmują tylko koszty wyprodukowania ciepła z tej kotłowni.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów - przypadających na poszczególne nieruchomości, z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody. W przypadku kotłowni własnej zaewidencjonowane koszty energii cieplnej rozdzielone zostaną według wielkości zużytego ciepła wskazanego na liczniku c.o. i c.w.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów zakupu ciepła przeprowadza się przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danej nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym - oddzielnie na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
4. Ilość ciepła na potrzeby **c.o.** wyznacza się na podstawie wskazania licznika ciepła w obiegu centralnego ogrzewania lub różnicy pomiędzy wskazaniem głównego licznika ciepła, a ilością zużytą na przygotowanie ciepłej wody - odczytaną w węźle cieplnym rozliczanej nieruchomości.
5. Ilość ciepła na potrzeby **c.w.** wyznacza się jako różnicę pomiędzy wskazaniem głównego licznika ciepła w węźle, a odczytem z licznika ciepła w obiegu c.o. - odczytaną w węźle cieplnym rozliczanej nieruchomości. Jeśli obieg c.w. posiada własny licznik ciepła to wyznacza się ilość ciepła na podstawie jego wskazań.
6. Koszty według mocy zamówionej rozliczane są proporcjonalnie do wartości mocy zamówionej na poczet c.o. i c.w.
7. Koszty zmienne zakupu ciepła dzielone są proporcjonalnie do wyznaczonej ilości zużytego ciepła według

- pkt. 4 i 5 na potrzeby c.o. i c.w. w przypadku, gdy otrzymane faktury za dostarczone ciepło nie zawierają podziału na poszczególne składniki zużycia ciepła. Jeśli faktury od dostawcy ciepła zawierają wyodrębnione koszty na poczet c.o. i c.w. podział kosztów następuje zgodnie z fakturą.
8. Koszty zmienne zależne od powierzchni stanowią udział w kosztach zmiennych zakupu ciepła i ustalane są według zasad z §5, zgodnie ze sposobem opomiarowania węzła.
 9. W przypadku, gdy co najmniej 25% urządzeń służących do rozliczania kosztów zakupu ciepła ulegnie uszkodzeniu uniemożliwiającemu uzyskanie odczytów w danym okresie rozliczeniowym węzeł zostanie rozliczony wyłącznie proporcjonalnie do powierzchni lokali, co stanowi metodę zamienną rozliczania kosztów zakupu ciepła.
 10. W przypadku, gdy co najmniej 50% użytkowników lokali w odniesieniu do liczby lokali w danym węźle złoży pisemne oświadczenie woli o rezygnacji z indywidualnego rozliczania kosztów zakupu ciepła koszty zostaną podzielone proporcjonalnie do powierzchni lokali. Powyższe oświadczenie ważne jest tylko na jeden okres rozliczeniowy - w przypadku całej nieruchomości.
 11. Metodę zamienną rozliczenia kosztów zakupu ciepła stosuje się również w przypadku braku możliwości wykonania indywidualnego rozliczenia kosztów z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, takich jak niedostarczenie w terminie umownym rozliczeń przez firmę rozliczeniową, wadliwe działanie podzielników lub innych urządzeń służących do rozliczeń kosztów zakupu ciepła, awarię systemów informatycznych skutkujące trwałym uszkodzeniem danych rozliczeniowych.

§ 5

INDYWIDUALNY PODZIAŁ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POCZET OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY

1. Indywidualny koszt zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) wyznacza się dla poszczególnych lokali jako sumę:
 - 1.1. *Koszty stałe* - koszty mocy zamówionej wynikające bezpośrednio z faktury od dostawcy ciepła, dzielone proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Rozliczenie kosztów mocy zamówionej nie dotyczy węzłów zasilanych z własnych kotłowni, dla których nie występuje konieczność sporządzania taryfy dostawy ciepła.
 - 1.2. *Koszty zmienne zależne od powierzchni* - stanowiące koszt powierzchni wspólnych, dzielonych proporcjonalnie do powierzchni lokali - w wysokości według poniższych zasad:
 - 1.2.1. *Węzłów z licznikami ciepła na potrzeby c.o. dla lokali* - koszty zmienne zależne od powierzchni stanowią iloczyn ceny 1 GJ według faktury od dostawcy ciepła oraz różnicy pomiędzy odczytem licznika głównego i sumą jednostek zużycia w lokalach.
 - 1.2.2. *Węzłów z podzielnikami kosztów ogrzewania* - koszty zmienne zależne od powierzchni wyznaczane są jako stosunek powierzchni wspólnych węzła do powierzchni całkowitej węzła. Udział tych kosztów wyznaczony zostaje jako wartość procentowa dla danego węzła i jest aktualizowana przy zmianie parametrów węzła wynikających z modernizacji.
 - 1.2.3. *Węzłów ze stacjami mieszkaniowymi* - koszty zmienne zależne od powierzchni stanowią iloczyn ceny 1 GJ według faktury od dostawcy ciepła oraz różnicy pomiędzy odczytem licznika głównego i sumą jednostek zużycia w lokalach.
 - 1.3. *Koszty zmienne zależne od zużycia* - dzielonych proporcjonalnie do liczby jednostek zużycia w lokalu - w wysokości:
 - 1.3.1. *Dla węzłów z licznikami ciepła oraz stacjami mieszkaniowymi* - koszt zmienny stanowi iloczyn sumy jednostek zużycia w węźle i ceny jednostkowej zakupu 1GJ w danym okresie rozliczeniowym.
 - 1.3.2. *Dla węzłów z podzielnikami kosztów ogrzewania koszt zmienny jest dzielony na 2 składniki:*
 - 1.3.2.1 *Koszty zmienne 1 (koszty zależne od temperatury)* - rozdzielane proporcjonalnie do parametru będącego iloczynem powierzchni zajmowanego lokalu i różnicy średnich temperatur w okresie rozliczeniowym: temperatury lokalu i temperatury zewnętrznej.
 - 1.3.2.2 *Koszty zmienne 2 (koszty zależne od zużycia)* rozdzielane proporcjonalnie do jednostek

zużycia, wynikających z iloczynu jednostek odczytanych i współczynników oceny oraz wyrównawczego.

2. Dla lokali, których usytuowanie w bryle budynku powoduje zwiększone straty ciepłe, stosuje się współczynniki wyrównawcze obniżające odczyty wskazań podzielników i liczników ciepła, opracowane w oparciu o aktualny bilans strat ciepłych poszczególnych budynków. W przypadku dokonania izolacji ścian zewnętrznych lub likwidacji instalacji c.o. w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, współczynniki wyrównawcze zostaną zaktualizowane. Współczynników wyrównawczych nie stosuje się w węzłach wyposażonych w stacje mieszkaniowe rejestrujące zużycie ciepła na potrzeby c.o. i c.w. przy pomocy jednego licznika - współczynniki można stosować wyłącznie w odniesieniu do ciepła zużytego na potrzeby c.o., którego wydzielenie w sposób pomiarowy jest w tym przypadku niemożliwe
 3. Indywidualny koszt zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody (c.w.) wyznacza się dla poszczególnych lokali częściowo w proporcji do wskazań wodomierzy ciepłej wody we wszystkich lokalach rozliczanej nieruchomości oraz w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali, w sposób następujący:
 - 3.1. **Koszty stałe c.w.** - opłata za moc zamówioną oraz opłatę przesyłową na c.w., dzielone proporcjonalnie do powierzchni lokali.
 - 3.2. **Koszty zmienne c.w. zależne od powierzchni** - koszty części ciepła przeznaczonego na pokrycie strat w węźle i strat cyrkulacyjnych, dzielone proporcjonalnie do powierzchni lokali. Koszty zmienne zależne od powierzchni ustala się jako różnicę pomiędzy kosztem zmiennym wynikającym z faktur, a kosztem zmiennym zależnym od zużycia. W przypadku, gdy koszt zmienny c.w. zależny od zużycia pokrywa całkowity koszt zmienny wynikający z faktur, kosztu zależnego od powierzchni nie rozlicza się.
 - 3.3. **Koszty zmienne c.w. zależne od zużycia** - koszty ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody w wymienniku c.w., dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy. Koszty zmienne ustalane są jako iloczyn sumy odczytów wodomierzy mieszkaniowych za dany okres i kosztu ciepła do podgrzania wody w wysokości 0,3 G J/m³.
 4. Suma kosztów całkowitych zakupu ciepła wynikających z indywidualnych rozliczeń musi być równa kosztom zakupu ciepła wynikających z faktur od dostawcy ciepła lub kosztów zaksięgowanych jako koszt wytworzenia ciepła we własnej kotłowni.
 5. Pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem instalacji c.o., c.w. i własnych kotłowni stanowią koszty utrzymania budynku i rozliczane są na odrębnych zasadach.
 6. Przedpłaty na poczet ogrzewania i podgrzania wody wnoszone będą przez użytkowników comiesięcznie, a wymiar tych przedpłat ustalany jest tak, by zapewnić prognozowane koszty zakupu ciepła w okresie rozliczeniowym.
 - 6.1. **Przedpłaty na poczet ogrzewania** będą ustalane przez firmę rozliczeniową każdorazowo po dokonaniu rozliczeniu, dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie, na bazie ostatniego rozliczenia, przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania w kolejnym okresie.
 - 6.2. **Przedpłaty na poczet podgrzania wody** ustalane będą przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową dla wszystkich użytkowników - każdorazowo po dokonaniu rozliczeniu i zawierać będą indywidualną normę zużycia ciepłej wody (z ostatniego rozliczenia) oraz przewidywane koszty podgrzania wody w kolejnym okresie.
- W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu taryfy dostawcy, Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość przedpłat w trakcie okresu rozliczeniowego.
8. W przypadku, gdy użytkownik lokalu ustali ze Spółdzielnią niższą niż wyliczona wartość przedpłat na poczet c.o. i c.w. winien jest jednocześnie złożyć pisemne zobowiązanie, iż nie będzie w przypadku powstania niedopłaty w rozliczeniu wnioskował o odroczenie płatności lub rozłożenie płatności na raty i uiści ją w całości w terminie przewidzianym w regulaminie.
 9. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikiem zostanie przekazane w formie pisemnej lub elektronicznej w terminie do 2 miesięcy od daty końca okresu rozliczeniowego. Dokumenty wygenerowane elektronicznie nie wymagają podpisów i pieczętek dla swojej ważności. Saldo rozliczenia zostanie zaliczone na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia, użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni, w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Dopuszcza się zwrot nadpłaty

na konto bankowe w przypadku sprzedaży lokalu.

10. Użytkownikom nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia przedpłaty na centralne ogrzewania i ciepłą wodę użytkową.
 11. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego od Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty sprzedaży lokalu koszty centralnego ogrzewania ponosi Spółdzielnia.
 12. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego od innego użytkownika niebędącego Spółdzielnią, rozliczenie otrzymuje użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego za cały okres, jeżeli strony nie sporządziły protokołu zawierającego odczytu podzielników. W przypadku sporządzenia protokołu między-odczytu rozliczenie otrzymuje każdy z użytkowników. Koszt wykonania między - odczytu oraz dodatkowego rozliczenia ponoszą w równym stopniu użytkownicy lokalu.
 13. W przypadku zmiany użytkownika lokalu użytkowego podział kosztów następuje na podstawie protokołu między-odczytu. Jeżeli protokół nie został sporządzony podział odczytów końcowych następuje przy wykorzystaniu metody stopniodni.
 14. Jednostkowy minimalny i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła do lokalu w danym okresie rozliczeniowym według rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska ustalany jest w następujący sposób:
 - 14.1 Jednostkowy maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia jest wyznaczany jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Do analitycznego wyznaczenia tej wartości wykorzystywana jest wydajność grzejników przy projektowej temperaturze lokalu, średnia temperatura i długość sezonu grzewczego oraz krzywa grzewcza regulacji pogodowej w węźle ciepłowniczym.
 - 14.2 Jednostkowy minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia ustalany jest w oparciu o obliczeniowe zapotrzebowanie na ciepło lokalu, rzeczywiste zużycie ciepła na c.o. w danym sezonie, średnią temperaturę i długość sezonu grzewczego oraz parametry pracy instalacji grzewczej w węźle przy założeniu średniej temperatury 16°C w lokalu.
- W obu obliczanych operacjach bierze się pod uwagę aktualną taryfę dostawcy ciepła lub rzeczywisty koszt zmiennej energii wyprodukowanej we własnych źródłach.
15. Rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny zakupu ciepła lokalu musi znajdować się pomiędzy minimum a maksimum obliczonego kosztu jednostkowego według metody w ust. 14. Gdy wyznaczony rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny dla któregoś z lokali w danej nieruchomości nie mieści się w dopuszczalnym zakresie, koszty tych lokali są korygowane do wartości minimalnej lub maksymalnej, tak by ostatecznie koszty każdego z lokali mieściły się w wyznaczonych przedziałach. W celu osiągnięcia kosztów w wysokości zgodnej z wymaganiami Rozporządzenia zmianie ulegać będzie proporcja podziału kosztów zmiennych zależnych od temperatury i wskazań podzielników.
 16. W przypadku wystąpienia błędu w indywidualnym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania na wniosek użytkownika lokalu złożony w okresie reklamacji, można dokonać ponownego rozliczenia nieruchomości i wprowadzić korekty indywidualne w całej nieruchomości lub dokonać indywidualnej korekty rozliczenia i zwrócić kwotę nienależnie pobraną lub zażądać zwrotu kwoty nienależnie wypłaconej w terminie 30 dni od daty dostarczenia tej korekty.
 17. Kwoty wynikłe z dokonanych, zgodnie z ust. 16. korekt, powiększą lub pomniejszą koszty ogrzewania błędnie rozliczonej nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 6

ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH, NIEODCZYTANYCH ORAZ CZASOWO NIEUŻYTKOWANYCH

1. Lokale nieopomiarowane w zakresie c.o. rozliczane są w następujący sposób: koszty stałe i zmienne zależne od powierzchni tak jak lokale opomiarowane (§5 ust.1), w części zmiennej oszacowany koszt jest równy jednostkowemu maksymalnemu kosztowi zmiennemu wyliczonemu zgodnie z §5 ust. 14.1 dla tego lokalu. Na tej podstawie wyznacza się także przedpłatę na następny okres rozliczeniowy.

2. *Pomieszczenia nieopomiarowane w zakresie c.o.* rozlicza się przy uwzględnieniu udziału pomieszczenia w lokalu proporcjonalnie do powierzchni lub mocy zainstalowanych grzejników poprzez przyjęcie dla danego pomieszczenia maksymalnego wskaźnika zużycia w danym węźle.
3. Szacowania według ust. 1 i 2 stanowią odszkodowanie za uniemożliwienie dokonania odczytów podzielników lub ich zafalszowanie w myśl zapisów art. 45a, ust, 1 la ustawy Prawo energetyczne.
4. Dla pomieszczenia, w którym nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania lub wystąpiło jego uszkodzenie bez winy użytkownika zużycie ciepła będzie szacowane na *podstawie średniego wskaźnika zużycia w lokalu z pozostałych pomieszczeń*. Jeżeli w lokalu nie ma podzielników, z których można uzyskać prawidłowy odczyt (uszkodzenie wszystkich podzielników w lokalu), lokal zostanie rozliczony w oparciu o średnią wartość wskaźnika zużycia w węźle (nieruchomości).
5. W przypadku, gdy we wszystkich lokalach w danym węźle pozostało pomieszczenie nieopomiarowane, spełniające taką samą funkcję w każdym lokalu, pomieszczenie to zostanie rozliczone w ramach kosztów stałych węzła.
6. Lokal w którym użytkownik zdemontował wodomierze ciepłej wody lub je uszkodził (choćby jeden) uzyskuje status *lokalu nieopomiarowanego w zakresie c.w.*
Dla takiego lokalu przyjmuje się w rozliczeniu zużycie określone w ilości 0,175 m³ wody na 1 m² powierzchni lokalu i na tej podstawie wyznacza się przedpłatę na następny okres rozliczeniowy.
7. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań podzielników i/lub wskazań wodomierzy i jednocześnie nieudostępnienie lokalu przez użytkownika - lokal będzie traktowany jako *lokal nieopomiarowany w zakresie c.o.* i/lub jako *lokal nieopomiarowany w zakresie c.w.*
8. Lokale czasowo nieużytkowane rozliczane są w zakresie kosztów zależnych od powierzchni według zasad dla lokali opomiarowanych, natomiast koszty zmienne ustalane są następująco:
 - 8.1. Dla kosztów zmiennych c.o. - koszt zmienny równy jest jednostkowemu kosztowi minimalnemu dla danego lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
 - 8.2. Dla kosztów zmiennych c.w. - według wskazań wodomierza.

§ 7

POSTANOWIENIA DODATKOWE, DOSTĘP DO DANYCH WG. ROZPORZĄDZENIA, WARUNKI REKLAMACJI I USŁUG SERWISOWYCH

1. Rozliczenie otrzymuje użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu w ostatnim dniu danego okresu rozliczeniowego. Jeżeli wykonano więcej niż jedno rozliczenie dla danego lokalu ze względu na zmianę użytkownika lub nastąpiło nabycie lokalu od Spółdzielni rozliczenia otrzymują wszyscy użytkownicy.
2. W przypadku podziału kosztów zakupu ciepła na co najmniej dwóch użytkowników danego lokalu rozliczenia wykonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Nie ma możliwości wykonania rozliczenia dla użytkownika zbywającego lokal w trakcie trwającego okresu rozliczeniowego.
3. Koszty rozliczenia pokrywają użytkownicy - jednorazowo przy dokonanych rozliczeniu - w wysokości wniesionej przez Spółdzielnię do firmy rozliczającej.
4. Dostęp do danych wykazanych w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska możliwy jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, który musi wpłynąć do Spółdzielni w okresie od 1 do 15 dnia miesiąca (data wpływu wniosku do Spółdzielni), za który użytkownik chce otrzymać dane. Wynika to z konieczności przygotowania zestawienia użytkowników lokali oczekujących danych i odpowiedniego przygotowania informacji w sposób zgodny z rozporządzeniem. W przypadku zamiaru uzyskania danych za kilka kolejnych miesięcy wniosek należy składać osobno dla każdego z miesięcy w wyznaczonym terminie.
5. Koszty pozyskania dodatkowych danych w węzłach będą pokrywane z opłat na eksploatację bieżącą budynku i nie będą obciążać kosztów ogrzewania oraz podnosić opłaty za usługi rozliczeniowe. Firma rozliczeniowa będzie dokonywać dodatkowych odczytów w ciągu 6 dni roboczych od zakończenia miesiąca, za który użytkownik chce uzyskać dane.
6. W celu optymalizacji kosztów dane będą przygotowywane wyłącznie dla użytkowników, którzy złożyli stosowny wniosek w przewidzianym terminie (ust. 4).

7. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone w formie pisemnej do Spółdzielni w terminie 21 dni od daty doręczenia rozliczeń. Za termin doręczenia uznawany jest najpóźniejszy z terminów: umieszczenie w skrzynce pocztowej lokatora, nadanie pocztą tradycyjną lub e-mail, publikacja w elektronicznym systemie obsługi mieszkańców Spółdzielni lub firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia reklamacji. Nieobecność użytkownika w lokalu lub odmowa przyjęcia rozliczenia nie powodują wydłużenia terminu składania reklamacji.
8. Reklamacje złożone po terminie lub bezpośrednio do firmy rozliczeniowej nie podlegają rozpatrzeniu.
9. W przypadku, gdy rozpatrzenie reklamacji wymagało wizyty pracownika firmy rozliczeniowej w lokalu użytkownik ponosi koszty tej wizyty, jeśli stwierdzony zostanie brak przesłanek do wymiany podzielnika lub korekty rozliczenia.
10. W przypadku, gdy podczas kontroli związanej z reklamacją zostaną potwierdzone zastrzeżenia użytkownika skutkujące wymianą podzielnika lub korektą rozliczenia kosztów ogrzewania użytkownik nie ponosi dodatkowych kosztów z tytułu rozpatrywania reklamacji.
11. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty.
12. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należytym stanie technicznym odpowiada Spółdzielnia.
13. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji wewnątrz lokalu, na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przy grzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Spółdzielni.
14. W przypadku dokonania przez użytkownika za zgodą Spółdzielni wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu wraz z informacją producenta (typ grzejnika i jego wydajność). Spółdzielnia ma obowiązek zawiadomienia firmy rozliczającej o dokonanej wymianie grzejników w celu dokonania przemontowania podzielnika i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą grzejników, przemontowaniem podzielników i przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika i są wykazywane w indywidualnym rozliczeniu kosztów ogrzewania danego użytkownika.
15. W przypadku wątpliwości dotyczących wymiany grzejników w lokalu, zwłaszcza w zakresie możliwości ich opomiarowania i doboru mocy grzejnika użytkownik powinien skonsultować dobór grzejnika ze Spółdzielnią lub firmą rozliczeniową. W przypadku, gdy użytkownik zainstaluje grzejnik bez konsultacji, a wybrany grzejnik nie będzie mógł zostać opomiarowany pomieszczenie z tym grzejnikiem rozliczane będzie jako pomieszczenie nieopomiarowane.
16. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za ogrzewanie. Demontaż może nastąpić wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, np. połączenie pomieszczeń, dwa grzejniki w jednym pomieszczeniu. Zdemontowany grzejnik zostanie rozliczony według odczytu podzielnika z protokołu demontażu lub oszacowany jako nieopomiarowany w przypadku niezachowania podzielnika.
17. Demontaż grzejników zainstalowanych w łazienkach jest zabroniony ze względu na konieczność zapewnienia możliwości uzyskania 24°C temperatury projektowej w tym pomieszczeniu.
18. Okresowy demontaż grzejników, np. na czas remontu również wymaga pisemnej zgody Spółdzielni i jest możliwy wyłącznie pomiędzy sezonami grzewczymi.
19. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego najpóźniej do dnia 15 września celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczeniowej.
20. W przypadku, gdy zmiany grzejników nie zostaną zgłoszone firmie rozliczeniowej do 15 września pomieszczenie, w którym dokonano wymiany lub demontażu grzejnika będzie traktowane jako nieopomiarowane do dnia ponownego opomiarowania lub sporządzenia protokołu demontażu grzejnika.
21. Jeżeli prowadzone prace remontowe nie zostaną zakończone do 15 września należy zgłosić ich przedłużenie celem weryfikacji harmonogramu prowadzenia usług serwisowych przez firmę rozliczeniową. Brak zgłoszenia do 15 września prowadzenia prac związanych z wymianą grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego może skutkować wydłużonym okresem oczekiwania na wizytę pracownika firmy

rozliczeniowej i zwiększonymi kosztami ogrzewania wynikającymi z szacowania liczby jednostek dla danego pomieszczenia.

22. Firma rozliczeniowa podejmuje trzy próby telefonicznego lub mailowego ustalenia terminu przemontowania podzielnika. Po trzeciej nieudanej próbie ustalenia terminu firma rozliczeniowa zgłasza brak możliwości realizacji usługi serwisowej w danym lokalu Spółdzielni, a dane pomieszczenie traktowane jest jako nieopomiarowane.
23. Pomieszczenia, o których mowa w ust. 22 mogą być opomiarowane po weryfikacji danych kontaktowych i ponownym zgłoszeniu przez Spółdzielnię jako nowe zlecenie serwisowe. Gdy po drugim zgłoszeniu tego samego lokalu i pomieszczenia, z tymi samymi danymi kontaktowymi, nie uda się ustalić terminu wizyty serwisowej pomieszczenie będzie traktowane jako nieopomiarowane, a firma rozliczeniowa nie będzie podejmowała dalszych prób opomiarowania.
24. Pracownicy firmy rozliczeniowej realizują usługi serwisowe od poniedziałku do piątku w godzinach 9-19. W soboty, niedziele oraz święta ustawowo wolne od pracy firma rozliczeniowa nie realizuje usług serwisowych.
25. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie z dniem wykonania usługi serwisowej, a w przypadku zmiany współczynnika oceny grzejnika końcowe wskazanie podzielnika zostanie podzielone według protokołu serwisowego na dwa grzejniki.
26. W przypadku niezachowania podzielnika po wymianie grzejnika odczyt za okres do daty zmiany grzejnika zostanie oszacowany jak dla pomieszczeń nieopomiarowanych. Podzielniki wymienione ze względu na awarię zostaną oszacowane do dnia wymiany zgodnie z §6 ust. 4.
27. W przypadku nie zachowania przez użytkownika informacji producenta o parametrach grzejnika, tj. moc i wymiary grzejnika (np. etykieta z opakowania, karta katalogowa, dokładna nazwa producenta i typu grzejnika) odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika.
28. Zgłoszenia serwisowe w trakcie okresu rozliczeniowego nie powodują szacowania zużycia jak dla pomieszczenia nieopomiarowanego, jeśli wynikają z awarii podzielnika lub grzejnika.
29. W przypadku, gdy użytkownik bez zgody Spółdzielni dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku - lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikami a Spółdzielnią.
2. W przypadkach nie objętych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby Spółdzielni.
4. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu, wznowieniu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Jednolita treść Regulaminu została przyjęta przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie uchwałą nr 19/2022 z dnia 24.11.2022 i obowiązuje:
 - a) W zakresie rozliczania kosztów ciepła na potrzeby C.O. od dnia 01.07.2023 r.
 - b) W zakresie rozliczania kosztów ciepła na potrzeby C.W. od dnia 01.01.2023 r.