

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZWIĄZKOWIEC”
w Jeleniej Górze**

**REGULAMIN
ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA DLA
OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZANIA WODY
UŻYTKOWEJ**

Jelenia Góra 2022

I. POSTAWY PRAWNE.

1. Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 833, z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków 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 2021 r. poz. 2273).
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2020 r. poz. 718, z późn. zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim odpowiadają budynki i ich usytuowanie (t. j.: Dz. U. z 2022 poz. 1225).
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1465).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.

II. DEFINICJE.

1. **Sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynków wielolokalowych.
2. **Okres rozliczeniowy kosztów ciepła** – umowny okres czasu od 01 września roku bieżącego do 31 sierpnia roku następnego, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczanie ciepła na potrzeby ogrzania lokalu i podgrzania wody użytkowej.
3. **Koszty zakupu ciepła** – całkowite koszty zakupu ciepła na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody użytkowej ustalane na podstawie faktur dostawcy i uiszczanych z tego tytułu opłat wynikających z cen i stawek określonych w taryfie dostawcy ciepła, w tym:
 - miesięcznej raty opłaty za moc cieplną, pobieranej w każdym miesiącu, która stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej oraz 1/12 ceny za zamówioną moc cieplną lub stawki opłaty miesięcznej za zamówioną moc cieplną,
 - opłaty za ciepło, pobieranej za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, która stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego na przyłączy do węzła cieplnego oraz ceny ciepła lub stawki opłaty za ciepło,
 - opłaty za nośnik ciepła, pobieranej za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór nośnika ciepła, która stanowi iloczyn ilości nośnika ciepła dostarczonego do uzupełnienia ubytków wody w instalacji Spółdzielni, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego na przyłączy do węzła cieplnego oraz ceny ciepła lub stawki opłaty za ciepło,

- miesięcznej raty opłaty stałej za usługi przesyłowe, pobieranej w każdym miesiącu, która stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej oraz 1/12 stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe,
 - opłaty zmiennej za usługi przesyłowe, pobieranej za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła, która stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego na przyłączy do węzła cieplnego oraz stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe.
4. **Koszty zmienne** – koszty zakupu ciepła w okresie rozliczeniowym zależne od jego zużycia w lokalach, koszty zużycia energii na ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach w budynku wielolokalowym.
 5. **Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła** – wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
 6. **Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła** – wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
 7. **Koszty stałe** – opłaty dla dostawcy ciepła niezależne od ilości pobranego ciepła w celu ogrzewania budynków wielolokalowych i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
 8. **Podzielnik kosztu ogrzewania** – urządzenie wskaźnikowe niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, zainstalowany na grzejniku centralnego ogrzewania w lokalu posiadający funkcję zdalnego odczytu oraz deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służący do rejestrowania zużycia ciepła i do rozliczenia kosztów zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalu.
 9. **Wskazania podzielnika** – ilość jednostek zarejestrowana przez podzielnik kosztów ogrzewania zainstalowany na grzejniku centralnego ogrzewania w lokalu. Bezwymiarowe jednostki podzielnika służą do ustalenia udziału danego lokalu w kosztach ogrzewania budynku.
 10. **Współczynnik wyrównawczy** – współczynnik zużycia ciepła na potrzeby ogrzania lokalu wynikający z jego położenia w bryle budynku opracowane przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”.
 11. **Wodomierz ciepłej wody użytkowej** – przyrząd pomiarowy w rozumieniu przepisów metrologicznych zainstalowany w lokalu na instalacji ciepłej wody posiadający ważne cechy legalizacyjne oraz funkcję zdalnego odczytu, mierzący ilości pobranej wody, która po podgrzaniu została zużyta w lokalu.
 12. **Lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy lub o innym przeznaczeniu.
 13. **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu będący członkiem oraz właściciel niebędący członkiem Spółdzielni, a także użytkownik lokalu, który zajmuje lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu do czasu jego opróżnienia.

14. **Lokal nieodczytany** – lokal, w którym:
 - z przyczyn niezależnych od użytkownika nie dokonano odczytu podzielników kosztów ogrzewania bądź wodomierza (wodomierzy) ciepłej wody lub,
 - z przyczyn zależnych od użytkownika podzielniki (podzielnik) kosztów ogrzewania lub wodomierz (wodomierze) ciepłej wody zostały uszkodzone albo urządzenia te wskazują na ingerencje w ich pracę w celu zafałszowania ich pomiarów lub wskazań.
15. **Lokal nieopomiarowany** – lokal, w którym z przyczyn zależnych od użytkownika nie zostały zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania lub wodomierz (wodomierze) ciepłej wody.
16. **Powierzchnia ogrzewana centralnie** – cała powierzchnia użytkowa lokalu, w którym znajdują się grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnie pomieszczeń wchodzących w skład lokalu (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) nawet, jeśli w tych pomieszczeniach nie ma grzejników centralnego ogrzewania. Nie zalicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie pomieszczeń klatek schodowych, piwnic, suszarni, wózkarni, miejsc postojowych lub garaży.
17. **Zamienne rozliczenie opłaty** – rozliczenie opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni.
18. **Firma rozliczająca** – specjalistyczna firma, której na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią powierzono odczyt podzielników kosztu ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody oraz rozliczenie kosztu ciepła zużytego do ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej.

III. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DLA OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZEWANIA WODY.

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

- 1.1. Decyzję o rozpoczęciu lub przerwaniu ogrzewania budynków przyłączonych do sieci ciepłej dostawcy ciepła podejmuje Zarząd Spółdzielni w przypadku, kiedy warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynków wielolokalowych lub gdy taka konieczność ustała.
- 1.2. Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody użytkowej do budynków zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Związkowiec” zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 1.3. Użytkownik lokalu wykorzystując centralne ogrzewanie ma zapewnić utrzymanie temperatur w ogrzewanych pomieszczeniach na odpowiednim poziomie. Jeżeli użytkownik korzysta z centralnego ogrzewania nieracjonalnie, w szczególności, gdy je wyłącza powodując obniżenie temperatury w pomieszczeniach i spowoduje szkody u osób lub w mieniu ponosi za te szkody odpowiedzialność. Poszkodowany z tego tytułu ma prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
- 1.4. Użytkownicy lokali pokrywają całkowite koszty zakupu i rozliczenia ciepła.

- 1.5. Całkowite koszty centralnego ogrzewania dzielone są na:
- a) część rozdzielaną pomiędzy użytkowników lokali wg wskazań podzielników kosztów ciepła,
 - b) część rozdzielaną wg udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej budynku.
- 1.6. Całkowite koszty podgrzania ciepłej wody dzielone są na:
- a) część rozdzielaną pomiędzy użytkowników lokali wg ilości zużycia ciepłej wody mierzonej przez wodomierz (wodomierze) w tych lokalach,
 - b) część związaną z gotowością poboru ciepłej wody.
- 1.7. Podział kosztów zakupu ciepła pomiędzy budynki i użytkowników lokali następuje w oparciu o niniejszy regulamin z uwzględnieniem:
- a) przypisania budynków do węzłów cieplnych, zgodnie z załącznikiem Nr 1,
 - b) dla ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania, proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w budynkach przypisanych do węzłów cieplnych lub zamiennie np. w przypadku uszkodzenia ciepłomierzy proporcjonalnie do mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania poszczególnych budynków,
 - c) dla ciepła zużytego na cele podgrzania wody, ciepło zużyte w węźle dzielone jest proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zainstalowanych w tych budynkach pomiędzy budynki przypisane do tego węzła lub zamiennie np. w przypadku uszkodzenia wodomierzy proporcjonalnie do mocy zamówionej na podgrzanie ciepłej wody użytkowej,
 - d) wskazań elektronicznych podzielników kosztu ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody,
 - e) współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie uwzględniających położenie lokali w bryle budynku,
 - f) udziału powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku.
- 1.8. Użytkownicy lokali w okresie od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego wnoszą miesięczne opłaty w formie zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej, których wysokość ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody z ostatniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem prognozowanych cen i stawek opłat za ciepło wynikających z taryfy dla ciepła jego dostawcy oraz niżej wymienionych zasad:
- a) po rozliczeniu kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody za ostatni okres rozliczeniowy Spółdzielnia dokonuje od 01 stycznia następnego roku kalendarzowego zmiany wysokości zaliczki lub zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody użytkowej dla użytkowników lokali,
 - b) zmiana zaliczki lub zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody użytkowej polegająca na ich podwyższeniu lub obniżeniu może również nastąpić na pisemny uzasadniony wniosek użytkownika lokalu z tym, że w przypadku wniosku dotyczącego obniżenia zaliczki lub zaliczek, może lub mogą być one obniżone jedynie do wysokości zaliczki lub zaliczek z ostatniego okresu rozliczeniowego,

- c) w przypadku zmiany użytkownika lokalu zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody użytkowej pozostawia się w wysokości ustalonej dla dotychczasowego użytkownika lokalu, tj. ustalonej z ostatniego okresu rozliczeniowego,
 - d) w przypadku pierwszego montażu podzielników (podzielnika) w lokalu po terminie rozpoczęcia okresu rozliczeniowego, przy ustalaniu nowej zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody użytkowej uwzględnione będą koszty wynikające z rozliczenia ryczałtowego do dnia montażu elektronicznych urządzeń wskaźnikowych (podzielnika lub podzielników).
- 1.9. Użytkownicy lokali nieodczytanych lub nieopomiarowanych wnoszą opłaty zamiennie:
- a) na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania – wg średniego kosztu ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej obliczonego dla danego budynku i powierzchni użytkowej danego lokalu w zł/m²,
 - b) na pokrycie kosztów podgrzania wody – wg średniego zużycia ciepłej wody ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy z ostatnich 3 odczytów dla danego lokalu i średniego kosztu podgrzewu 1 m³ wody obliczonego dla danego budynku i opłaty za gotowość poboru ciepłej wody w zł/m-c.
- 1.10. Użytkownicy lokali (za wyjątkiem garaży i stanowisk postojowych), w których nie zainstalowano urządzeń grzewczych wnoszą opłaty w wysokości kosztów stałych przypadających na powierzchnię użytkową tego lokalu.
- 1.11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
- a) udostępnienia lokalu do dokonania montażu, naprawy lub wymiany elektronicznych podzielników kosztu ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody,
 - b) udostępnienia lokalu do dokonania kontroli odczytów w przypadku uszkodzenia elektronicznych podzielników kosztu ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody,
 - c) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników centralnego ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody,
 - d) ochrony elektronicznych podzielników kosztu ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody przed zniszczeniem,
 - e) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o uszkodzeniu elektronicznych podzielników kosztu ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody lub naruszeniu plomb,
 - f) pokrycia kosztów naprawy lub wymiany uszkodzonych elektronicznych podzielników kosztu ogrzewania lub wodomierzy ciepłej wody w przypadku, kiedy uszkodzenia powstały z winy użytkownika lokalu.
- 1.12. Odczyty podzielników i wodomierzy ciepłej wody dokonywane są drogą radiową przez firmę rozliczającą. Odczyt na potrzeby rozliczenia kosztu zużytego ciepła dokonywany jest wg stanu na dzień 31 sierpnia danego roku.
- 1.13. W przypadku, kiedy nie uzyskano odczytów drogą radiową np. z powodu zgłoszonego przez moduł radiowy kodu błędu lub odczyt jest nieprawidłowy, użytkownik lokalu powinien umożliwić dostęp do urządzeń wskaźnikowych (podzielników) i wodomierzy ciepłej wody w celu ich bezpośredniego odczytania.

W takim wypadku firma rozliczająca uzgadnia z użytkownikiem lokalu termin odczytu bezpośredniego – tzw. „drugi termin” odczytu. Jeżeli z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu odczyt bezpośredni nie zostanie wykonany, lokal będzie rozliczony jak lokal nieodczytany.

- 1.14. Firma rozliczająca, na pisemny wniosek użytkownika lokalu skierowany do Spółdzielni, może wyznaczyć tzw. „trzeci termin”, który będzie dodatkowo płatny, według cennika usług rozliczeniowych stanowiącego załącznik do Umowy rozliczeniowej zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a firmą rozliczającą. Odczyt ten dokonywany będzie nie później niż do czasu przekazania Spółdzielni rozliczeń przez firmę rozliczającą.
- 1.15. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej wykonywane jest przez firmę rozliczającą raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- 1.16. Termin sporządzenia przez firmę rozliczającą i przekazania Spółdzielni indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej dla lokali wynosi maksymalnie 2 miesiące od daty dokonania odczytu.
- 1.17. Zakres przygotowania przez firmę rozliczającą informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej, dla rozliczeń przy wykorzystaniu podzielników kosztów ogrzewania obejmuje:
 - a) dla budynku:
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - powierzchnię budynku,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali,
 - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszt ogrzewania i koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - koszty stałe zakupu ciepła,
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 - stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
 - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metody rozstrzygania sporów.
 - b) dla lokalu:
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,

- wartość maksymalna kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.
- 1.18. Spółdzielnia w terminie 14 dni, po otrzymaniu i zaksięgowaniu nadpłat i niedopłat wynikających z rozliczeń kosztów ciepła, przekazuje nieodpłatnie użytkownikom lokali indywidualne rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej.
 - 1.19. Użytkownik lokalu otrzymuje indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej w formie papierowej.
 - 1.20. Użytkownik lokalu ma możliwość raz w miesiącu uzyskać informację o zużyciu ciepła.
 - 1.21. Niedopłaty wynikające z indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej powinny być uregulowane przez użytkownika lokalu w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
 - 1.22. Nadpłaty wynikające z indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej zaliczane są na poczet należnych opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, nieposiadającego zadłużenia czynszowego, nadpłata może być zwrócona w uzgodnionej formie w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.
 - 1.23. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie od dokonanego indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania do firmy rozliczającej za pośrednictwem Spółdzielni. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie.
 - 1.24. Odwołanie rozpatrywane jest przez firmę rozliczającą w ciągu 30 dni od daty jego wniesienia. Wniesienie odwołania nie zwalnia użytkownika od obowiązku płatności należności z tytułu rozliczenia w ustalonych terminach.
 - 1.25. Wyjaśnienie wszystkich wątpliwości dotyczących indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej danego użytkownika lokalu należy do obowiązków firmy rozliczającej.
 - 1.26. W przypadku uzasadnionej reklamacji użytkownik lokalu otrzymuje nowe, skorygowane indywidualne rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej.
 - 1.27. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z danym użytkownikiem lokalu w momencie otrzymania wiążącej odpowiedzi od firmy

rozliczającej. Ewentualna nadpłata lub niedopłata koryguje koszty rozliczenia budynku w następnym okresie rozliczeniowym.

- 1.28. W przypadku wystąpienia awarii dotyczącej sieci ciepłowniczej odbiorcom przysługuje upust za każdą dobę niedogrzaną w sposób ciągły. Podstawą do udzielenia upustu jest pisemne zgłoszenie użytkownika lokalu potwierdzone przez administrację Spółdzielni, udostępnienie lokalu w celu dokonania przez służby techniczne pomiaru temperatur oraz uznania reklamacji przez dostawcę ciepła.
- 1.29. Rozliczenie zamienne kosztów centralnego ogrzewania może być przeprowadzone dla całego budynku tylko wtedy, gdy zażąda tego w formie pisemnej minimum 70 % użytkowników lokali. Rozliczenie następuje wtedy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych wynikających z położenia lokalu w bryle budynku. Wniosek może dotyczyć jedynie minionego okresu grzewczego – użytkownicy lokali w danym budynku ponoszą solidarnie koszty jakie wynikają z rozliczenia zamiennego.

2. ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY OGRZEWANIA LOKALI.

2.1. Koszt zakupu ciepła na potrzeby ogrzania lokali (c.o.) rozlicza się wg poniższych zasad:

- a) koszty zakupu i ilości ciepła dostarczonego do węzła ustala się na podstawie faktur dostawcy ciepła,
- b) ilość ciepła dostarczaną do węzła a następnie z węzła do budynków na potrzeby ogrzania lokali ustala się dzieląc je na budynki proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w tych budynkach lub proporcjonalnie do mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania danego budynku,
- c) koszt zakupu ciepła dostarczonego do budynku ustala się dzieląc koszt zakupu ciepła dostarczonego do węzła proporcjonalnie do kosztu ilości ciepła dostarczonego do budynku na potrzeby ogrzewania lokali a ustalonego proporcjonalnie do wskazań ciepłomierza zainstalowanego w budynku lub proporcjonalnie do mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania budynku,
- d) koszt zakupu ciepła dostarczonego do budynku na potrzeby ogrzania lokali dzielony jest pomiędzy użytkowników lokali tego budynku.

2.2. Do celów indywidualnego rozliczenia kosztów zmiennych ogrzewania wprowadza się określenia:

- a) koszt maksymalny zmiennego zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu użytkowanego w budynku wielolokalowym, który wyliczony jest dla każdego sezonu grzewczego,
- b) koszt minimalny zmiennego zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu użytkowanego w budynku wielolokalowym, który wyliczony jest dla każdego sezonu grzewczego.

- 2.3. Całość kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzania lokali w budynku rozliczana jest w podziale na:
- a) **65 %** - koszty zmienne, które rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe przy wykorzystaniu wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników), tj. ilości jednostek wykazanych przez elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania (jpko) zamontowane na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych w budynku z zastosowaniem współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku,
 - b) **35 %** - koszty stałe, które rozliczane są w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego (m² p.u.l.) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego budynku.
- 2.4. W przypadku, gdy w budynku występuje lokal lub lokale nieodczytane bądź nieopomiarowane są one rozliczane w pierwszej kolejności. Lokale te obciążane są kosztem zmiennego zakupu ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego (m² p.u.l.) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego budynku. Koszt lub suma kosztów zmiennego zakupu ciepła lokalu lub lokali nieodczytanych bądź nieopomiarowanych, pomniejsza koszty zmienne zakupu ciepła dla lokali z wykorzystaniem wskazań podzielników kosztów ogrzewania, o których mowa w punkcie 2.3. ppkt a.
- 2.5. W przypadku uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, lokal lub lokale te rozliczane są wg średniego zużycia ustalonego na podstawie ostatnich 3 okresów rozliczeniowych. Jeżeli uszkodzenie nastąpiło z przyczyn z przyczyn zależnych od użytkownika lokalu, lokal lub lokale te rozlicza się wg średniego kosztu ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej obliczonego dla danego budynku i powierzchni użytkowej lokalu.
- 2.6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z przekazaniem lokalu do Spółdzielni oraz przekazania przez Spółdzielnię lokalu do ponownego zasiedlenia i korzystania nowemu użytkownikowi, należy na koszt użytkownika zdającego lokal dokonać dodatkowego odczytu wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników) i wodomierza lub wodomierzy ciepłej wody. W powyższym przypadku rozdział kosztów zakupu ciepła następuje według podziału:
- a) koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do ilości jednostek wykazanych przez elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania (jpko) zamontowane na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalu i odczytane na dzień jego protokolarnego przekazania oraz rozliczone na użytkowników lokalu wg procentowego udziału dni zamieszkania w lokalu lub jego użytkowania,
 - b) koszty stałe, dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz rozliczone na użytkowników lokalu wg procentowego udziału dni zamieszkania w lokalu lub jego użytkowania,
- 2.7. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, który sprzedał lub kupił lokal na rynku wtórnym dopuszcza się sporządzenie indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła wg procentowego udziału dni zamieszkania w lokalu lub jego użytkowania. Dodatkowy odczyt wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników) i wodomierza lub wodomierzy ciepłej wody wykonywany jest na koszt wnioskującego.

- 2.8. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepła w przypadkach wymienionych w punktach 2.5. i 2.6. sporządzane jest na koniec okresu rozliczeniowego w rozbiciu na poszczególnych użytkowników lokalu.
- 2.9. W pozostałych przypadkach zmiany użytkownika lokalu rozliczenie indywidualne sporządzane jest na koniec okresu rozliczeniowego na aktualnego użytkownika lokalu, który przejmuje całość zobowiązań wynikających z rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokalu.
- 2.10. W lokalach niekorzystnie położonych w bryle budynku stosuje się współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z jego położenia w bryle budynku, zgodnie z załącznikiem Nr 2.

3. ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ.

- 3.1. Koszty zakupu ciepła na potrzeby podgrzewania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) rozlicza się wg poniższych zasad:
 - a) koszty zakupu ciepła dostarczonego do węzła ustala się na podstawie faktur dostawcy ciepła,
 - b) ilość ciepła zużytego w węzłach na podgrzanie wody ustala się na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych znajdujących się w węzłach cieplnych,
 - c) ciepło dostarczone do węzła i koszt jego zakupu dzieli się pomiędzy zasilane z niego budynki, proporcjonalnie do mocy zamówionej na podgrzanie wody każdego z nich,
 - d) w przypadku lokali, w których nie uzyskano odczytu wodomierzy ciepłej wody z przyczyn niezależnych i zależnych od użytkownika lokalu, przyjmuje się do rozliczenia ilość metrów sześciennych (m^3) ciepłej wody zużytej w lokalu lub w lokalach, która odpowiada średniemu zużyciu wody ustalonym na podstawie wskazań wodomierzy z ostatnich 3 odczytów poprzedzających zaistnienie tych okoliczności,
 - e) w podziale kosztów uczestniczą wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe i statutowe podłączone do instalacji ciepłej wody,
 - f) odczytów i rozliczeń ilości wody dokonuje się z dokładnością do jednego miejsca po przecinku.
- 3.2. Do rozliczenia kosztów zakupu ciepła na cele podgrzania ciepłej wody użytkowej z użytkownikami lokali opomiarowanych wodomierzami ciepłej wody przyjmuje się koszty w podziale na:
 - a) **70%** – koszty zmienne, które rozliczane są proporcjonalnie do ilości zużycia metrów sześciennych (m^3) ciepłej wody wykazanego przez wodomierze zamontowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych w danym budynku,
 - b) **30%** – koszty stałe, które rozliczane są w równych kwotach na lokal mieszkalny i użytkowy (l.m. i l.u.) w danym budynku.

- 3.3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku z przekazaniem lokalu do Spółdzielni oraz przekazania przez Spółdzielnię lokalu do ponownego zasiedlenia i korzystania nowemu użytkownikowi, należy na koszt użytkownika zdającego lokal dokonać dodatkowego odczytu wodomierzy ciepłej wody.

W powyższym przypadku rozdział kosztów następuje według podziału:

- a) koszty zmienne, wg zużycia ilości metrów sześciennych (m³) ciepłej wody wykazanego przez wodomierze zamontowane w danym lokalu i odczytane na dzień jego protokolarnego przekazania,
- b) koszty stałe, dzielone na lokal mieszkalny lub użytkowy rozdziela się na użytkownika wg procentowego udziału dni zamieszkania lub użytkowania lokalu.
- 3.4. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepła sporządzane jest na koniec okresu rozliczeniowego w rozbiciu na poszczególnych użytkowników lokalu.

4. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

- 4.1. Traci moc regulamin: „Regulamin określający zasady rozpoczynania i przerywania pracy urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej w celu ogrzewania budynków i pomieszczeń oraz rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze”, zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21 maja 2020r. Uchwałą Nr 13/05/2020 r.

- 4.2. Postanowienia regulaminu obowiązują od sezonu grzewczego 2022/2023.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

SEKRETARZ

Jadwiga Piotrowska

PRZEWODNICZĄCA

Bożenna Wolniak

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24 listopada 2022 r. Uchwałą Nr 28/11/2022 r.

Załączniki do regulaminu:

- Załącznik Nr 1 – Podział zasobu mieszkaniowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze na węzły ciepłne.
- Załącznik Nr 2 – Współczynniki wyrównawcze wynikające z położenia lokalu mieszkalnego w bryle budynku.

Do Regulaminu przyjętego Uchwałą Nr 28 z dnia 24 listopada 2022 r.

Podział zasobu mieszkaniowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze na węzły ciepłne:

<i>Numer węzła</i>	<i>Lokalizacja węzła</i>	<i>Budynki przynależne do węzła</i>
01	Kiepury 53	Kiepury 53
		Kiepury 51
		Kiepury 49
02	Kiepury 59	Kiepury 59
		Kiepury 57
		Kiepury 55
03	Kiepury 65	Kiepury 65
		Kiepury 61
		Kiepury 63
		Sygietyńskiego 17
04	Kiepury 47	Kiepury 45A
		Kiepury 45B
		Kiepury 47
		Kiepury 47A

Sekretarz
Rady Nadzorczej

SEKRETARZ

Jadwiga Piotrowska
.....

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA

Bożenna Wolniak
.....

Do Regulaminu przyjętego Uchwałą Nr 28 z dnia 24 listopada 2022 r.

Współczynniki wyrównawcze wynikające z położenia lokalu mieszkalnego w bryle budynku:

- | | |
|---|-----|
| 1. lokale mieszkalne narożne: | |
| a) pod stropodachem | 0,8 |
| b) środkowe | 0,9 |
| c) parterowe | 0,8 |
| 2. lokale mieszkalne środkowe: | |
| a) pod stropodachem | 0,9 |
| b) środkowe | 1,0 |
| c) parterowe | 0,9 |
| 3. lokale użytkowe (bez względu na położenie) | 1,0 |

Sekretarz
Rady Nadzorczej

SEKRETARZ

Jadwiga Piotrowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA

Bożenna Wolniak