

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU
ul. Bolesława Chrobrego 3, 59-800 Lubań

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW
DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA
ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA C.O. I
PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ**

tekst jednolity

Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.11.2022r. uchwałą nr 16/2022
z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą
nr 16/2023 z 30.08.2023r.

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniowa w Lubaniu, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą a Odbiorcami – użytkownikami lokali.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu oraz obowiązujące regulaminy,

15. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

§ 2

1. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:

- 1) **C.O.** – centralne ogrzewanie, **C.W.U.** – ciepła woda użytkowa,
- 2) **lokale opomiarowane** – lokale, w których zainstalowano na grzejnikach podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostacyjne spełniające wymogi określone przepisami powszechnie obowiązującymi, a w szczególności określane Polskimi Normami lub aprobatami technicznymi, i dla których prowadzone jest zindywidualizowane rozliczenie kosztów c.o.,
- 3) **budynki opomiarowane** – budynki, w których wszystkie lub część lokali (co najmniej 70%) jest opomiarowanych; w przypadku zmniejszenia ilości lokali opomiarowanych poniżej 70% ogólnej liczby lokali mieszkalnych budynek taki staje się budynkiem nieopomiarowanym (ppkt.5)),
- 4) **lokale nieopomiarowane** – lokale w budynkach opomiarowanych, w których nie prowadzi się zindywidualizowanego rozliczenia kosztów c.o.,
- 5) **budynki nieopomiarowane** – budynki, w których nie ma lokali opomiarowanych,
- 6) **powierzchnia użytkowa** – jest to część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, obliczana zgodnie z normami odpowiednimi do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie; powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic,
- 7) **powierzchnia ogrzewana** – dla lokali mieszkalnych tożsama z powierzchnią użytkową lokalu – w dalszej części niniejszego regulaminu używane jest pojęcie powierzchni użytkowej; w przypadku lokali użytkowych wielkość powierzchni ogrzewanej będącej całością lub częścią powierzchni użytkowej ustala się w umowie najmu lokalu; jeśli nie ustalono inaczej, powierzchnia ogrzewana jest równa wynajmowanej powierzchni użytkowej,
- 8) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubaniu,
- 9) **okres rozliczeniowy** - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby c.o., ustalony na okres od 01 września do 31 sierpnia następnego roku,
- 10) **firma rozliczeniowa** – specjalistyczna firma instalująca podzielniki kosztów, dokonująca ich odczytów i obsługująca rozliczanie kosztów ciepła, z którą Spółdzielnia podpisała umowę o świadczenie w/w usług,

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

11) **użytkownik lokalu** – zgodnie z określeniem zawartym w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale” Spółdzielni.

2. Za całkowite koszty dostawy ciepła w nieruchomości uważa się koszty zakupu ciepła rozliczane z jego zewnętrznym dostawcą na podstawie zawartych umów lub wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła w przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię (np. kotłownie gazowe).

Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.

Nie wlicza się do kosztów dostawy ciepła opłat abonamentowych za podzielniki i koszty rozliczenia, które płatne są w osobnej pozycji opłat za lokale zgodnie z umowami z firmą rozliczeniową na dostawę, montaż i eksploatację tych urządzeń.

3. Przez koszt zakupu ciepła do ogrzewania centralnego i pogrzenia wody użytkowej, dostarczanego przez dostawcę ciepła, rozumieć należy całokształt poniesionych kosztów przez Spółdzielnię związanych z zakupem ciepła do budynków, składających się z:

1) kosztów stałych – obejmujących:

- a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną w zł / MW / rok,
- b) opłatę stałą za usługi przesyłowe w zł / MW / rok,
- c) inne ewentualne opłaty zgodnie z zawartą umową, o ile ich wymiar nie jest zależny od ilości pobranego ciepła;

2) kosztów zmiennych – obejmujących:

- a) opłaty za ilość pobranego ciepła w zł / GJ,
- b) opłatę zmienną za usługi przesyłowe w zł / GJ,
- c) inne ewentualne opłaty zgodnie z zawartą umową, o ile ich wymiar jest zależny od ilości pobranego ciepła,

na podstawie obowiązującej taryfy opłat dostawcy ciepła.

4. Koszty zakupu ciepła rozlicza się na poszczególne budynki w oparciu o urządzenia pomiarowe (liczniki ciepła) zamontowane w tych budynkach lub w węzłach cieplnych obsługujących te budynki.

5. Koszty dostawy ciepła są rozliczane w opłatach pobieranych od osób, zamieszkujących lub użytkujących lokale mieszkalne lub użytkowe.

6. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

7. W przypadku pustostanów koszty ogrzewania obciążają Spółdzielnię Mieszkaniową.

8. Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów dostawy ciepła.

9. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. Jednostkami fizycznymi rozliczania tych kosztów są:

- 1) m^2 powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do kosztów stałych i nieopomiarowanych kosztów zużycia ciepła oraz ewentualnych innych kosztów, o ile ich wymiar nie jest zależny od ilości pobranego ciepła – w lokalach opomiarowanych,
- 2) m^2 powierzchni użytkowej lokalu w lokalach i budynkach nieopomiarowanych,

- 3) **GJ** energii cieplej w stosunku do opomiarowanego zużycia ciepła, przeliczony współczynnikami wynikającymi ze wskazań podzielników zgodnie z § 3,
- 4) **m³** podgrzanej wody wg wskazań wodomierzy ciepłej wody do celów rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej,
- 5) **lokal** - do celów rozliczenia opłaty stałej wynikającej z kosztów mocy zamówionej na potrzeby podgrzania wody użytkowej.

ROZDZIAŁ II ZASADY ROZLICZANIA ZUŻYCIA CIEPŁA I USTALANIA OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 3

Zasady rozliczania zużycia ciepła do ogrzewania pomieszczeń w lokalach mieszkalnych:

1. Ustalenie wysokości opłat obejmujących rozliczenie całkowitych kosztów zakupu ciepła do ogrzewania dla **budynków mieszkalnych opomiarowanych**, rozliczanie kosztów na poszczególne lokale mieszkalne w oparciu o wskazania urządzeń wskaźnikowych (podzielników) odbywa się wg poniższych zasad:
 - 1) **opłatę stałą** – obejmującą koszty stałe – rozliczaną na użytkowników lokali przez 12 miesięcy w przeliczeniu na 1m² powierzchni ogrzewanej lokali mieszkalnych, wylicza się wg wzoru:

$$O_s = \frac{K_{st}}{P_{uo}}$$

gdzie:

- O_s - opłata stała za ogrzewanie zł/m² m-c
- K_{st} - suma w okresie rozliczeniowym kosztów stałych – obejmujących:
- opłatę stałą za zamówioną moc cieplną w zł / MW / rok,
 - opłatę stałą za usługi przesyłowe w zł / MW / rok,
 - ewentualnie inne opłaty zgodnie z zawartą umową, o ile ich wymiar nie jest zależny od ilości pobranego ciepła
- P_{uo} - powierzchnia użytkowa ogrzewana wszystkich lokali opomiarowanych w budynku, dla którego ustalana jest wysokość opłaty stałej w m²;

2) **opłatę zmienną** - obejmującą koszty zmienne – ustala się po zakończeniu okresu rozliczeniowego poprzez rozliczanie kosztów zmiennych wg poniższych zasad, sumując następujące opłaty:

- a) za nieopomiarowane zużycie ciepła (Z_n) - obejmujące opłatę za ilość pobranego ciepła do ogrzewania pomieszczeń wspólnych oraz nieopomiarowane zużycie ciepła (piony, poziomy, gałazki itp.) – przyjmuje się w wysokości 25% - 40% kosztów zmiennych – rozliczanych na użytkowników lokali w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
- b) za opomiarowane zużycie ciepła (Z_o) - obejmujące opłatę za ilość pobranego ciepła do ogrzewania pomieszczeń mieszkalnych – 60% - 75% kosztów zmiennych – rozliczanych na użytkowników lokali w oparciu o wskazania urządzeń wskaźnikowych (podzielników), skorygowanych wg zasad § 3 pkt.3,
- c) ewentualnie inne opłaty dodatkowe zgodnie z zawartą umową, o ile ich wymiar jest zależny od ilości pobranego ciepła – rozliczane są na użytkowników lokali w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ogrzewanej lokali mieszkalnych,

- d) decyzję co do dokładnej wartości stopy procentowej udziału nieopomiarowanego i opomiarowanego zużycia ciepła w kosztach zmiennych podejmuje po zakończeniu sezonu grzewczego Zarząd Spółdzielni na podstawie dokonanych analiz zużycia ciepła w sezonie grzewczym.
2. W budynkach opomiarowanych, ogrzewanych energią cieplną z własnych źródeł (kotłownie gazowe), całkowite koszty dostawy ciepła obliczone zgodnie z §2, pkt.2) rozdziela się na koszty nieopomiarowanego zużycia ciepła (Z_n) i koszty opomiarowanego zużycia ciepła (Z_o) w proporcji 40% : 60%. Koszty nieopomiarowanego zużycia ciepła rozlicza się w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, natomiast rozliczenie opomiarowanego zużycia ciepła odbywa się według zasad opisanych poniżej w §3 pkt.3.
 3. Rozliczanie zużycia ciepła w części dotyczącej opomiarowanego zużycia ciepła (§ 3 pkt.1, ppkt.2b)) do ogrzewania pomieszczeń w **lokalach opomiarowanych** następuje w oparciu o wskazania urządzeń wskaźnikowych (podzielników) wg poniższych zasad:
 - 1) odczyty podzielników przeliczane są współczynnikiem (**UF**), który jest charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834, ustalając ilość jednostek dostarczonego ciepła przez grzejniki,
 - 2) wyliczona ilość jednostek dla lokalu przeliczana jest współczynnikiem wyrównawczym zużycia ciepła na ogrzewanie (**LAF**), wynikającym z położenia lokalu w bryle budynku, wyliczonym wg wydajności cieplnej grzejników zainstalowanych w lokalu, na podstawie projektu instalacji centralnego ogrzewania, w którym określono straty ciepła w poszczególnych lokalach, ustalając ilość jednostek obliczeniowych zużycia ciepła,
 - 3) Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony jako wartość zużycia ciepła dla każdego lokalu zgodnie z przepisami § 8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.:
 - a) **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni lokali, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu. W przypadku gdy wyliczone dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników, jest większe niż wyliczone dla tego lokalu maksymalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego maksymalnego zużycia. Maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
 - b) **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym 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 [8]. W przypadku gdy wyliczone dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników, jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu minimalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

- c) Szczegółowa metodologia wyznaczania maksymalnych i minimalnych zużyć ustalana będzie pod koniec sezonu rozliczeniowego przez Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z firmą rozliczeniową.
- 4) wprowadzenie dolnego progu ilość jednostek obliczeniowych dla lokalu, po przeliczeniu na jednostkę powierzchni tych lokali, ma stymulować do zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji lokalu mieszkalnego, określonych w odrębnych przepisach tj. temperatury wewnętrznej nie niższej niż 16°C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej, a jednocześnie uwzględnia ilości ciepła, dostarczonego do lokalu w wyniku jego wymiany z sąsiednimi lokalami w budynku wielolokalowym,
 - 5) wprowadzenie górnego progu ilość jednostek obliczeniowych dla lokalu, po przeliczeniu na jednostkę powierzchni tych lokali uwzględnia ilość ciepła, oddanego do innych lokali w wyniku jego wymiany z sąsiednimi lokalami w budynku wielolokalowym,
 - 6) przyjęta metoda rozliczania zużycia ciepła do ogrzewania pomieszczeń na poszczególne lokale mieszkalne i ustalenia wysokości opłat:
 - a) uwzględnia współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
 - b) stymuluje do zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku, określonych w odrębnych przepisach,
 - c) stymuluje energooszczędne zachowania użytkowników lokali,
 - d) zapewnia ustalanie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie.
 4. Rozliczenie lokali opomiarowanych według zasad opisanych powyżej w pkt. 1, 2 i 3 w budynkach, w których występują lokale nieopomiarowane odbywa się po odjęciu od całkowitych kosztów dostawy ciepła dla danego budynku kosztów, którymi zgodnie z zasadami opisanymi w § 3 pkt. 6 obciąża się lokale nieopomiarowane.
 5. Dla budynków mieszkalnych opomiarowanych, w których znajdują się lokale użytkowe nieopomiarowane, rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania dla lokali mieszkalnych, odbywa się po pomniejszeniu zużycia ciepła o zużycie przez lokale użytkowe.
 6. Jeżeli użytkownicy niektórych lokali w budynku opomiarowanym odmawiają przystąpienia do systemu rozliczeń uniemożliwiając instalację podzielników na grzejnikach lub uniemożliwiając odczyt podzielników już zainstalowanych, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni. Rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania pomieszczeń mieszkalnych w takich lokalach następuje wg poniższych zasad:
 - 1) opłata stała ustalana jest zgodnie z zasadami ustalonymi w §3 pkt.1 ppkt.1),
 - 2) opłata zmienna na 1 m² ustalana jest szacunkowo według średniego zużycia ciepła na 1 m² w ciągu 3 poprzednich okresów grzewczych w danym budynku powiększonego o 50% do 150% i pomnożonego przez aktualną cenę 1 GJ (rozumianą jako sumę cen poszczególnych składników kosztów zmiennych opisanych w §2 pkt. 3 ppkt.2)); decyzję co do dokładnej wartości tego zwiększenia podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie dokonanych analiz zużycia ciepła w sezonach poprzednich.
 7. Jeżeli więcej niż 30% użytkowników lokali w danym budynku odmawia przystąpienia do systemu rozliczeń uniemożliwiając instalację podzielników na grzejnikach albo uniemożliwiając odczyt podzielników już zainstalowanych, lub ocena techniczna wykonalności i opłacalności wyposażenia budynków w podzielniki kosztów da wynik negatywny, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni. Rozliczenie zużycia ciepła

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

w takich budynkach odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, z zachowaniem zasady ustalonej w § 3 pkt. 5.

8. Jeżeli odmowa przystąpienia do systemu rozliczeń już po podpisaniu umowy z firmą rozliczeniową spowoduje zmniejszenie ilości lokali opomiarowanych poniżej 70%, budynek taki staje się budynkiem nieopomiarowanym; użytkownicy lokali w takim budynku są zobowiązani ponosić opłaty za podzielniki ciepła do końca okresu, na jaki została zawarta umowa.

§ 4

Zasady rozliczania zużycia ciepła do ogrzewania pomieszczeń w lokalach użytkowych:

1. Dla lokali użytkowych jednostkowe koszty stałe i zmienne mogą być inne niż dla lokali mieszkalnych (np. jeśli mają inną wysokość lub sposób korzystania z tych lokali zwiększa zużycie ciepła). W takim przypadku powyższe parametry ustalane są indywidualnie.
2. W przypadku wyposażenia lokalu użytkowego w podlicznik ciepła możliwe jest rozliczanie zmiennej części kosztów ogrzewania według wskazań tego podlicznika.

§ 5

Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie:

1. Opłaty za centralne ogrzewanie są na dany okres rozliczeniowy ustalone zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła, dostarczonego do budynku obliczonej dla ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, a także z uwzględnieniem możliwych zmian cen w taryfach dostawcy ciepła, cen paliwa gazowego, jak również możliwych wahań temperatury zewnętrznej w okresie grzewczym. Wysokość zaliczkowych opłat dla poszczególnych budynków zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. zmiana ceny ciepła, wyjątkowo niskie lub wysokie temperatury zewnętrzne), to dopuszczalna jest korekta ustalonych opłat zaliczkowych za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni i informuje o niej Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może ustalić indywidualnie wysokość zaliczki dla danego lokalu. Jeżeli wniosek dotyczy ustalenia zaliczki niższej niż ustalona przez Zarząd w sposób opisany w pkt. 1, użytkownik lokalu winien złożyć zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w §7 pkt. 4b) oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem z dniem oznaczonym w protokole przekazania lokalu lub z dniem wskazanym w akcie notarialnym.
5. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba, że podwyżka jest

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

8. Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek Spółdzielni.
9. Opłaty j.w. winny być wnoszone łącznie z pozostałymi wynikającymi z regulaminu rozliczania kosztów GZM.

§ 6

Opusty w opłatach za ciepło.

1. Użytkownikom lokali przysługuje opust w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych, temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w normie PN-82/B-02402 „Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach”.
2. Określa się następujące wysokości opustów, o których mowa w § 6 pkt.1 za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość :
 - 1) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekracza 2 st. C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - 2) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2 st. C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
3. Opusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

§ 7

Rozliczanie wyniku finansowego gospodarki cieplnej – rozliczanie lokali mieszkalnych:

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest raz w roku w terminie do 2 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego, określonego w §2 pkt.1 ppkt.9).
2. Po dokonaniu rozliczenia Spółdzielnia przekazuje użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty. Wydruk z systemu informatycznego nie wymaga podpisu ani pieczętki.
3. Rozliczenie kosztów dla lokalu powinno zawierać informacje określone w §9 Rozporządzenia, wymienionego w §1 pkt. 3 niniejszego Regulaminu.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - a) Kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – to powstała nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat czynszowych za lokal lub pokrycie zaległości w opłatach, jeśli takie występują. Na wniosek użytkownika lokalu, który nie ma zaległości w opłatach za lokal, kwota nadpłaty może zostać zwrócona.
 - b) Kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia – to powstała niedopłata podlega wpłacie w terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia. W indywidualnych przypadkach Zarząd Spółdzielni na pisemną prośbę zainteresowanego może zmienić ten termin lub zezwolić na rozłożenie spłaty na raty. Od nieterminowych wpłat naliczane są odsetki ustawowe.
5. Użytkownik może wnieść reklamację do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie 30 dni. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym

terminie, Zarząd zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji, za wyjątkiem udokumentowanych nieobecności np. pobyt w szpitalu, sanatorium.

ROZDZIAŁ III

POZOSTAŁE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O. DLA LOKALI W BUDYNKACH OPOMIAROWANYCH

§ 8

Zasady ogólne:

1. Montaż podzielników kosztów, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy, zawartej przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Lubaniu.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na wszystkich grzejnikach zainstalowanych w pomieszczeniach lokalu.
3. Odczyty podzielników odbywają się metodą zdalnego odczytu. W przypadku, gdy z powodów technicznych zdalny odczyt nie może być dokonany, przedstawiciel firmy rozliczeniowej lub upoważniony pracownik Spółdzielni dokonuje odczytu manualnego w terminie uzgodnionym z użytkownikiem lokalu. Jeśli awaria urządzeń zdalnego odczytu dotyczy całego budynku, o terminie odczytów manualnych użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych z 10-dniowym wyprzedzeniem. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu, który każdorazowo potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu. W przypadku nieobecności członka zamieszkałego uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania kwitu odczytu (dokumentu odczytowego). Odmowa podpisu na dokumencie odczytowym jest równoznaczna z brakiem odczytu.
4. Jeżeli odczyt nie dojdzie do skutku z winy użytkownika, serwis odczytów w porozumieniu z Administracją SM ustali drugi termin odczytu i powiadomi o tym zainteresowanych użytkowników.
5. W razie, gdy odczyt w drugim terminie nie dojdzie do skutku, w rozliczeniu lokal ten będzie traktowany jako lokal opomiarowany nieodczytany i koszty ogrzewania rozliczane będą zgodnie z § 9 pkt.1 (szczególne przypadki rozliczeń).
6. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

§ 9

Szczególne przypadki rozliczeń:

1. W lokalach opomiarowanych, w których użytkownik lokalu nie udostępni podzielników w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, zostanie on obciążony odszkodowaniem za możliwość ponadprzeciętnego korzystania z energii cieplnej w wysokości takiej, jak opłaty dla lokali nieopomiarowanych (§3 ust.6).

2. Koszty usługi rozliczeniowej za lokale obciążają:
 - użytkowników – lokale opomiarowane i opomiarowane nieodczytane w formie opłaty abonamentowej,
 - Spółdzielnię Mieszkaniową – lokale nieopomiarowane.
3. W przypadku zmiany użytkowników w lokalach opomiarowanych koszty ogrzewania obciążają: użytkowników według tabeli stopniodni (Spółdzielnia Mieszkaniowa podaje daty wyprowadzek i wprowadzeń oraz przedpłaty dla każdego z użytkowników) lub użytkowników według protokołu międzyodczytowego (Spółdzielnia Mieszkaniowa podaje daty wyprowadzek i wprowadzeń oraz przedpłaty dla każdego z użytkowników oraz stan podzielników ciepła wg protokołu międzyodczytowego).
4. Koszty rozliczania zmiany użytkownika obciążają każdego z użytkowników.
5. Pojedyncze grzejniki nieopomiarowane, nieodczytane z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu rozliczane są według średniego zużycia w lokalu.
6. Grzejniki, gdzie nastąpiła awaria podzielnika, rozliczane są według średniego zużycia w lokalu.
7. Grzejniki z pojedynczym uszkodzonym z winy użytkownika podzielnikiem rozliczane są według maksymalnego zużycia w budynku, z uwzględnieniem zasad ustalonych w §3 pkt.3.
8. Grzejniki zdemontowane za zgodą Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie dostarczonego wykazu nie będą uwzględniane w rozliczeniu.
9. Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni Mieszkaniowej rozliczane będą według średniego zużycia w lokalu, z uwzględnieniem zasad ustalonych w §3 pkt.3.
10. W przypadku lokali wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów opłata za podzielniki i koszty rozliczenia obciąża użytkowników i płatna jest miesięcznie w wyodrębnionej pozycji opłat lub jednorazowo po wykonaniu usługi.
11. Rezygnacja za zgodą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z opomiarowania indywidualnego lokalu, w przypadku lokali wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów, nie zwalnia użytkownika lokalu z ponoszenia kosztów z tytułu opłat za te urządzenia.
12. Jeżeli w wyniku wniosku o rezygnację z opomiarowania indywidualnego lokalu wystąpiłby przypadek, o którym mowa w §2 pkt.1 ppkt.3) (zmniejszenie ilości lokali opomiarowanych poniżej 70% ogólnej liczby lokali mieszkalnych) Zarząd Spółdzielni ma prawo odrzucić taki wniosek.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§10

1. Opłaty za dostarczone ciepło do podgrzania wody użytkowej pobierane są jako suma:
 - a) opłaty stałej wynikającej z kosztów zwiększenia mocy zamówionej na potrzeby podgrzania wody użytkowej, dla której jednostką rozliczeniową jest lokal,
 - b) opłaty wynikającej z kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej, dla której jednostką rozliczeniową są m³ pobranej ciepłej wody wg wskazań wodomierzy ciepłej wody zamontowanych w lokalach.
2. Na pokrycie opłat opisanych w ust. 1 pobierane są miesięczne zaliczki, których wysokość ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy faktycznie ponoszonych kosztów:
 - a) dla opłaty stałej dzieląc wartość kosztów stałych płaconych dostawcy ciepła na 1 miesiąc z tytułu zwiększonej na potrzeby c.w.u mocy zamówionej przez ilość lokali korzystających z c.w.u.,

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

- b) dla opłaty wynikającej z kosztów zmiennych - dzieląc wartość szacowanych kosztów zmiennych płaconych dostawcy ciepła za 1 miesiąc, wynikających ze wskazań podlicznika ciepła przez ilość osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.
3. Rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów podgrzania wody użytkowej odbywać się będzie dla każdego z lokali wyposażonego w instalację c.w.u. w stałych okresach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni według następujących zasad:
- a) dla kosztów stałych według wzoru:

$$R_{st} = K_{st} - Z_{st}, \text{ gdzie:}$$

R_{st} – wynik rozliczenia kosztów stałych,

K_{st} – suma kosztów stałych na c.w.u. w okresie rozliczeniowym,

Z_{st} - suma wpłaconych zaliczek na koszty stałe c.w.u. w okresie rozliczeniowym.

- b) dla kosztów zmiennych według wzoru:

$$R_{zm} = K_{zm} - Z_{zm}, \text{ gdzie}$$

R_{zm} – wynik rozliczenia kosztów zmiennych,

K_{zm} – suma kosztów zmiennych na c.w.u. w okresie rozliczeniowym,

Z_{zm} - suma wpłaconych zaliczek na koszty zmienne c.w.u. w okresie rozliczeniowym

Sumę kosztów zmiennych na c.w.u. w okresie rozliczeniowym K_{zm} dla lokalu oblicza się według wzoru:

$$K_{zm} = (K_{cwu} : W_{bud}) \times W_{lok}, \text{ gdzie:}$$

K_{zm} – j.w.

K_{cwu} – koszt zmienny podgrzania wody użytkowej w okresie rozliczeniowym według wskazań podlicznika ciepła,

W_{bud} - suma m³ zużytej ciepłej wody w budynku,

W_{lok} - ilość zużytej ciepłej wody w m³ w lokalu.

4. Ustalone w wyniku rozliczenia:

- **nadpłaty** – powstałe w wyniku rozliczenia będą zaliczane na poczet przyszłych opłat za lokal lub pokrycie zaległości w opłatach, jeśli takie występują.

Na wniosek lokatora, który nie posiada zaległości w opłatach, nadpłata może zostać zwrócona.

- **niedopłaty** – powstałe w wyniku rozliczenia należy uregulować w terminie podanym na dokumencie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemną prośbę zainteresowanego może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.

Od zaległości w opłatach naliczane będą odsetki ustawowe.

5. Rozliczenie kosztów wody zimnej przeznaczonej do podgrzania odbywa się na dotychczasowych zasadach (określonych w obowiązującym „Regulaminie rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za lokale”) według zsumowanych wskazań liczników. W przypadku lokali rozliczanych ryczałtowo system rozliczania wody zimnej nie ulega zmianie.
6. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty

podgrzania wody dla tych lokali zostaną wyliczone wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

7. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja, koszty zużycia będą rozliczane wg normy ryczałtowej w wysokości 3 m³ na osobę zamieszkałą w lokalu. Tak samo rozliczone zostaną koszty w przypadku utrudnienia w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego.

ROZDZIAŁ V

KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do:
 - a) udostępnienia lokalu w celu kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) udostępnienia lokalu w celu zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy,
 - c) udostępnienia lokalu w celu wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) udostępnienia lokalu w celu sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
 - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
 - g) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - h) uzyskania zgody Spółdzielni na demontaż lub wymianę grzejnika.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostaticznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 3, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza z winy użytkownika lokalu koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu.
6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
7. W trakcie trwania sezonu grzewczego Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej może zlecić dokonanie odczytów kontrolnych. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy administracji Spółdzielni. Dane z odczytów kontrolnych należy odnotować na protokole z międzyodczytu. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu kontrolnego pomimo dwukrotnego powiadomienia pisemnego pozostawionego w

- skrzynce pocztowej użytkownika lokalu, Spółdzielnia ma prawo potraktować lokal jako lokal nieodczytany z konsekwencjami opisanymi w § 8 pkt.7.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i opłombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacenia bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
 9. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
 - e) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej,
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.

Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu. Za okres nielegalnego poboru energii cieplnej Spółdzielnia może obciążyć użytkownika lokalu odszkodowaniem.

ROZDZIAŁ VI PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

Przepisy końcowe:

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą od 01.09.2023r., a przepisy Rozdziału IV z mocą od 01.01.2023r.
2. Regulamin został zatwierdzony na Posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 22.11.2022r., Uchwała nr 16/2022, protokół nr 12/2022.
3. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za c.o i podgrzanie wody użytkowej”, zatwierdzony na Posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 maja 2017r., Uchwała Nr 17/2017, protokół nr 5/2017 z późniejszymi zmianami.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W LUBANIU

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej