

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „TĘCZA” W TURKU

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 roku Prawo energetyczne / Dz.U z 2017r., poz 220/
z późniejszymi zmianami /.
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o Efektywności Energetycznej (Dz.u. z 2016r.poz.831 z
późn. zmianami).
3. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze / Dz.U. z 2018 r., poz. 1285 .
4. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
/ Dz.U.z 2018r. , poz. 845 / .
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz.
1025)
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021.
7. Postanowienia normy PN-EN-834:1999r. – „Podzielniki kosztów ogrzewania do
rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przystawki zasilane energią elektryczną „ z
dnia 12 marca 1999r.
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Tęcza” w Turku.

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 2

1. Niniejszy regulamin określa zasady:

- 1.1. Prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej na użytkowników wszystkich lokali spółdzielczych określanych dalej jako lokale opomiarowane i nieopomiarowane.
 - 1.2. Eksploatacji urządzeń pomiarowych, kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła, postępowania w przypadku ingerencji przez użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania oraz stosowania rozliczenia zamiennego.
 - 1.3. Sposobu naliczania zaliczek za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej jak i sposobu wykorzystania nadpłat z rozliczeń i spłaty niedopłat.
2. Z uwagi na występujące różne źródła zaopatrzenia w ciepło, dla niżej wymienionych zasobów dokonuje się odrębnego rozliczenia kosztów:
- a/ zasoby w Turku przy ulicach :Spółdzielców, Kościuszki i Kączkowskiego- wyposażone w inst. c.o. – węzeł cieplny/kotłownia osiedlowa
 - b/ pozostałe zasoby w Turku – wyposażone w inst. c.o. i inst. c.w.:
 - 1/ budynki z podzielnikami
 - 2/ budynki bez podzielników
 - 3/ budynki wyposażone w indywidualne ciepłomierze
 - c/ zasoby w Uniejowie
 - 1/ budynki wyposażone w inst. c.o.
 - 2/ budynki wyposażone w inst. c.o. i c.w.

§ 3

Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:

- 1/ CO - centralne ogrzewanie,
- 2/ CWU - podgrzanie wody użytkowej,
- 3/ użytkownik lokalu - osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub prawo najmu, jak również zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- 4/ lokale opomiarowane w zakresie co - lokale, w których zainstalowano na grzejnikach podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostatyczne spełniające wymogi określone przepisami powszechnie obowiązującymi, a w szczególności określone Polskimi Normami lub aprobatami technicznymi oraz lokale wyposażone w indywidualne ciepłomierze,
- 5/ lokale nieopomiarowane w zakresie co - lokale, w których nie zainstalowano na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania oraz niewyposażone w indywidualne ciepłomierze,
- 6/ lokale opomiarowane w zakresie cw - lokale, do których ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego, spełniającego wymogi określone obowiązującymi przepisami, a w szczególności posiadającego legalizację wymaganą przepisami ustawy : Prawo o miarach,
- 7/ lokale nieopomiarowane w zakresie cw - lokale w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczonej ciepłej wody a także lokale, których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań wodomierzy lub kontroli ich prawidłowego działania,
- 8/ powierzchnia ogrzewana centralnie - całkowita powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku,

- 9/ jednostka rozliczeniowa – budynek /budynki/ wielolokalowy w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne jak i lokale użytkowe z instalacją c.o,
- 10/ okres rozliczeniowy - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. obejmujący 12 miesięcy :
 - a/ lokale wyposażone w podzielniki kosztów- zgodnie z zawartymi umowami z firmą dokonującą indywidualnego rozliczenia poszczególnych lokali
 - b/lokale nieopomiarowane i pozostałe lokale opomiarowane - rok kalendarzowy ,
- 11/ współczynniki wyrównawcze - współczynniki redukcyjne korygujące zużycie ciepła w lokalach, uwzględniające straty ciepła w związku z ich usytuowaniem w bryle budynku ; wielkość współczynników może ulegać zmianie np. po wykonaniu modernizacji budynku,
- 12/ spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Tęcza” w Turku,
- 13/ powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania , zgodnie z dokumentacją techniczną,
- 14/ powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, zgodnie z dokumentacją techniczną,
- 15/część wspólna – klatki schodowe ,pralnie, suszarnie, piwnice itp.,
- 16/ punkt rozliczeniowy – indywidualny ciepłomierz , podzielnik kosztów, pomieszczenie rozliczane wg zasad regulaminowych zamiennych,
- 17/ urządzenie pomiarowe : indywidualny ciepłomierz , podzielnik kosztów, wodomierz lokalowy .

III . POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 4

1. Rada Nadzorcza , na wniosek Zarządu Spółdzielni , może podjąć uchwałę o montażu urządzeń wskaźnikowych (art.45a pkt.8 pkt 1 litera a tiret drugie ustawy Prawo energetyczne) w lokalach w danym budynku lub budynkach w celu rozliczenia kosztów:

- a) zakupu ciepła,
- b) zakupu i dostawy ciepła,
- c) produkcji i dostawy ciepła , przeznaczonego na ogrzanie tych lokali.

2. Obsługa, w tym montaż i odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonywana jest przez podmiot upoważniony przez Spółdzielnię.

3. Odczytów wskazań ciepłomierzy indywidualnych oraz rozliczenia kosztów ciepła dla poszczególnych lokali wyposażonych w te ciepłomierze Spółdzielnia dokonuje we własnym zakresie.

4. Na pisemny wniosek podpisany przez co najmniej 2/3 użytkowników lokali w danym budynku , Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni może podjąć uchwałę o odstąpieniu od rozliczania na podstawie podzielników i przejściu na rozliczanie kosztów energii cieplnej do celów c.o. wg powierzchni użytkowej lokali w danym budynku .

W tym wypadku do kosztów zakupu ciepła zalicza się wszystkie odpowiednio koszty, o których mowa w § 4 ust.1.pkt.a,b,c

§ 5

1. Użytkownik lokalu , o którym mowa w § 4 ust 1, zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - 1/ zamontowania urządzeń regulacyjno- pomiarowych / przygrzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze indywidualne w mieszkaniach / oraz w koniecznych przypadkach odpowietrzników miejscowych,
 - 2/ dokonania odczytów i plombowania urządzeń pomiarowych,
 - 3/ konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych,
 - 4/ kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych i prawidłowości ich działania.
2. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1/ natychmiastowego zgłoszenia administracji Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń pomiarowych, w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb,
 - 2/ poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych,
 - 3/ poniesienia kosztów legalizacji ciepłomierza oraz kosztów wymiany ciepłomierza wadliwego.
3. Ocena prawidłowości pracy urządzeń pomiarowych ,w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu i w przypadku:
 - wodomierzy i ciepłomierzy lokalowych – przedstawiciela spółdzielni
 - podzielników – przedstawiciela firmy dokonującej indywidualnego rozliczenia

§ 6

1. Dla każdego sezonu grzewczego dla kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia w lokalach mieszkalnych wyznacza się:
 - a) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku,
 - b) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku.
2. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła o których mowa w pkt. 1 ppkt a) i b) wylicza się zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Częstotliwość i zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła i informacji o zużyciu ciepła określają obowiązujące przepisy.
4. Informacje o których mowa w pkt. 3 są udzielane na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

§ 7

1. Koszty zakupu ciepła do budynku / budynków /obejmują:
 - 1/ koszty zakupu ciepła rozliczane z jego dostawcą na podstawie zawartych umów,
 - 2/ koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali,

 - 3/ koszty produkcji ciepła w węźle cieplnym/kotłowni osiedlowej,
 - 4/ koszty eksploatacji węzłów cieplnychKoszty te mogą być zmniejszone lub zwiększone o ewentualne wyniki dokonanych korekt poprzednich rozliczeń na skutek uzasadnionych reklamacji .
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów przypadających na poszczególne jednostki rozliczeniowe budynek / budynki / w przypadku zakupu ciepła z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej, Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów dla całości zasobów mieszkaniowych ogrzewanych z węzła cieplnego/kotłowni osiedlowej.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów zakupu ciepła przeprowadza się przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danej jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym, oddzielnie na związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie związane z podgrzaniem wody.
4. Ilość ciepła zakupionego na potrzeby c.o. określa się na podstawie wskazań licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym lub jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego a wskazaniem licznika ciepła zainstalowanego w obiegu c.w. w węzłach , w których nie zainstalowano ciepłomierza w obiegu c.o.
5. Ilość ciepła zakupionego na potrzeby podgrzania wody określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego (ciepłomierza) a wskazaniem licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania lub wprost na podstawie licznika ciepła zainstalowanego w obiegu c.w. w węzłach , w których został on zainstalowany.
6. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła w budynkach zasilanych z węzłów grupowych dokonuje się według następujących zasad:
 - a) w przypadku braku liczników ciepła w poszczególnych budynkach , koszty zakupu ciepła dzielone będą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w poszczególnych budynkach,

 - b) z chwilą zamontowania liczników ciepła we wszystkich budynkach koszty zakupu wynikające z różnicy sumy wskazań liczników ciepła budynkowych a licznikiem dostawcy ciepła w węźle będą rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w poszczególnych budynkach ,

 - c) w przypadku braku liczników ciepła w części budynków , koszty zakupu ciepła w tych budynkach rozliczane będą z ilości GJ ustalonych wskaźnikiem GJ/m^2 w węźle pomnożonym przez powierzchnię użytkową tych budynków; pozostałe budynki zostaną rozliczone wg wskazań liczników ciepła a różnica pomiędzy sumą wskazań liczników ciepła budynkowych a pozostałą ilością GJ w węźle będzie rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków opomiarowanych ,

d) w przypadku występowania w budynku więcej niż jednego licznika ciepła do rozliczenia kosztów zakupu ciepła w tym budynku należy przyjąć liczbę będącą sumą wskazań poszczególnych ciepłomierzy w budynku.

§ 8

1. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła z użytkownikami lokali opomiarowanych ma charakter zindywidualizowany. Jednostką rozliczenia kosztów ciepła zużywanego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody jest:

a/ m² powierzchni grzewczej lokalu w odniesieniu do niżej wymienionych kosztów :

- koszty stałe , o których mowa w § 8 ust.1 pkt.1.1. ppkt.1,
- koszty zmienne ciepła na ogrzanie części wspólnej budynku,

b/ GJ w odniesieniu do kosztów zmiennych , o których mowa w § 8 ust.1 pkt.1.1. ppkt.2.,

z tym że określenia ilości GJ przypadających na centralne ogrzewanie poszczególnych Lokali dokonuje się w oparciu o zainstalowane podzielniki kosztów, indywidualne ciepłomierze lub wodomierze wskazujące ilość przepływu czynnika grzewczego z uwzględnieniem współczynników korygujących , o których mowa w § 10 ust.1,

c/ liczba punktów rozliczeniowych – w odniesieniu do kosztów związanych z prowadzeniem indywidualnego rozliczenia poszczególnych lokali.

2. W budynkach nieopomiarowanych , w których lokale nie są wyposażone w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania , indywidualne ciepłomierze lub wodomierze do pomiaru zużycia ciepłej wody, rozliczenie kosztów zakupu ciepła z użytkownikami tych lokali ma charakter zryczałtowany. W takim przypadku fizyczną jednostką rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby:

1/ centralnego ogrzewania jest m² powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów określonych w § 6 ust.1,

2/ podgrzania wody jest m³ [3,5 m³/ osobę] w odniesieniu do kosztów zmiennych

W przypadku zryczałtowanego systemu rozliczeń kosztów zakupu ciepła, jednostkowe koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody mogą być dla lokali użytkowych wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z lokali użytkowych dodatkowo zwiększa zużycie ciepła.

Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 9

1. Koszty zakupu ciepła na potrzeby c.o. i podgrzania wody obejmują niżej wymienione wydatki ponoszone przez spółdzielnię

1.1. Koszty C.O. do których zalicza się:

1/ Koszty stałe obejmujące:

a) opłaty uiszczane zewnętrznym dostawcom za gotowość dostarczania energii cieplnej (zamówiona moc, opłata stała za usługi przesyłowe) nie mające związku z ilością dostarczonej energii cieplnej;

w przypadku węzła cieplnego/kotłowni są to koszty nie mające związku z ilością dostarczonej energii cieplnej.

b) koszty eksploatacji węzłów cieplnych (energia elektr., dozory techn. itp.) ;

2/ Koszty zmienne obejmujące:

a) opłaty uiszczane zewn. dostawcom za zakupioną energię ciepłą (ciepło, opłata zmienna za usługi przesyłowe),

b) koszty związane z produkcją energii cieplnej w węźle cieplnym/kotłowni i mające wpływ na ilość wyprodukowanej energii cieplnej (koszt zużycia paliwa),

c) koszty uwzględniające straty ciepła między źródłem ciepła a odbiorcą w budynkach wyposażonych w liczniki ciepła,

d) koszty zmienne pomniejszające lub powiększające saldo powstałe pomiędzy końcowym rozliczeniem poprzedniego okresu rozliczeniowego a przeprowadzonymi korektami indywidualnych rozliczeń dokonywanych w wyniku uwzględnienia uzasadnionych reklamacji;

1.2.Koszty podgrzania wody, do których zalicza się:

1/ koszty dostarczenia ciepła do budynku /budynków/ na podgrzanie wody wodociągowej stanowiące iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,

2/ koszty zmienne za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej w zł/GJ.

2. Wprowadza się następujące zasady podziału kosztów zmiennych ogrzewania danego budynku (budynków):

2.1.w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów:

-w części ponoszonej na ogrzewanie części wspólnych stanowiącej **30%** tych kosztów - proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu

-w pozostałej części (**70%**) - odpowiednio do indywidualnego zużycia energii cieplnej obliczonego wg jednostek zużycia (wskazań podzielników kosztów i parametrów grzejników) z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych (wyrównawczych) o których mowa § 10 regulaminu.

2.2. w budynkach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze:

-w części ponoszonej na ogrzewanie części wspólnych stanowiącej różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego w węźle a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych o których mowa w § 10 regulaminu – proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu ,

- w części ponoszonej na ogrzewanie lokalu mieszkalnego – odpowiednio do zużycia energii cieplnej , wg wskazań indywidualnego ciepłomierza z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych o których mowa w § 10 regulaminu.

3. Dodatkowe koszty prowadzenia indywidualnego rozliczenia, obciążające użytkownika lokalu :

a/ dla lokali rozliczanych wg wskazań urządzeń pomiarowych jest on proporcjonalny do ilości punktów rozliczeniowych,

b/ dla lokali rozliczanych na podstawie średnich kosztów zakupu ciepła w jednostce rozliczeniowej odpowiada on obowiązującej w firmie rozliczającej taryfie za indywidualne rozliczenie ; koszt ten umniejsza koszty rozliczenia pozostałych lokali w danej jednostce rozliczeniowej.

§ 10

1. Koszty zakupu ciepła na potrzeby c.o. ustalone zgodnie z § 7 ust. 1 litera a, rozlicza się na poszczególne lokale w jednostce rozliczeniowej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty zmienne c.w.u. rozliczane są na m^3 zużytej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi /ciepła woda/.

§ 11

1. W celu uwzględnienia wpływu usytuowania lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów i ciepłomierzy indywidualnych na wysokość kosztów za ogrzewanie należy stosować współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze stosowane są do poszczególnych lokali w danej jednostce rozliczeniowej i stanowią załącznik do regulaminu.

§ 12

1. Jeżeli ustalony na podstawie urządzeń podzielnikowych i ciepłomierzy indywidualnych koszt zmienny odpowiadający indywidualnemu zużyciu energii cieplnej w danym lokalu jest:
 - 1/ mniejszy w przeliczeniu na $1 m^2$ niż 0,5 średniego kosztu zmiennego wynikającego z indywidualnego zużycia energii cieplnej we wszystkich lokalach w danej jednostce rozliczeniowej w przeliczeniu na $1 m^2$ pow. użytkowej wszystkich lokali w tej jednostce, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania tego lokalu ustala się w wysokości 0,5 średniego kosztu zmiennego wynikającego z indywidualnego zużycia energii cieplnej we wszystkich lokalach w danej jednostce rozliczeniowej w przeliczeniu na m^2 pow. użytkowej
 - 2/ większy w przeliczeniu na $1 m^2$ niż 1,5 średniego kosztu zmiennego wynikającego z indywidualnego zużycia energii cieplnej we wszystkich lokalach w danej jednostce rozliczeniowej w przeliczeniu na $1 m^2$ pow. użytkowej wszystkich lokali w tej jednostce, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania tego lokalu ustala się w wysokości 1,5 średniego kosztu zmiennego wynikającego z indywidualnego zużycia energii cieplnej we wszystkich lokalach w danej jednostce rozliczeniowej w przeliczeniu na m^2 pow. użytkowej.

V. USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY.

§ 13

1. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody wnoszone będą przez użytkowników w okresach miesięcznych.

2. Zaliczki na poczet ogrzewania w lokalach nieopomiarowanych będą ustalane w formie ryczałtowej [powierzchnia użytkowa lokalu (m^2) x przewidywany koszt ($zł/m^2$)] w tej samej wysokości dla wszystkich lokali, do czasu ujednoczenia stanu termorenowacji budynków w zasobach spółdzielni.
3. Zaliczki na poczet ogrzewania w lokalach opomiarowanych będą ustalane dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie na bazie ostatniego rozliczenia przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania obejmujących prognozę wzrostu ceny ciepła i przewidywanej ilości ciepła dostarczanego do budynku. Wysokość zaliczek dla I okresu rozliczeniowego ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Zaliczki /przedpłaty/ na pokrycie kosztów zakupu ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody użytkowej oraz na pokrycie innych kosztów związanych z zakupem ciepłej wody dla wszystkich użytkowników - ustalane będą na kolejny okres rozliczeniowy przy uwzględnieniu zużycia ciepłej wody z ostatniego pełnorocznego rozliczenia w $/m^3/$ i przewidywanego kosztu podgrzania wody w przyszłym okresie rozliczeniowym - nie dotyczy to przypadków ujętych w § 12 ust. 5.
5. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen dostawy energii cieplnej Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni.
6. Rozliczenie opłat z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła nastąpi w terminie :
 - a) do 4 miesięcy licząc od daty dokonanych odczytów,
 - b) do 30.04 roku następującego po roku podlegającym, rozliczeniu – w lokalach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze,
 - c) do 31.05 roku następującego po roku podlegającym rozliczeniu – w pozostałych lokalach (nieopomiarowanych).
7. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu wobec Spółdzielni nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika zostaje wypłacona w terminie do 15 dni od daty złożenia wniosku.
8. W przypadku występowania zaległości w opłatach za używanie lokalu nadpłata podlega zaliczeniu na pokrycie tych zaległości.
9. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku gdy niedopłata jest znaczna, na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć ją na raty.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego nowy użytkownik przejmuje skutki rozliczeń za bieżący okres rozliczeniowy.

VI. SZCZEGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA

§ 14

Ustala się zasady rozliczania kosztów ciepła obowiązujące w poniższych przypadkach:

1. Lokal w budynku wyposażonym w podzielniki kosztów, w którym użytkownik nie dopuścił do zamontowania podzielników w lokalu lub uniemożliwia odczyt urządzeń pomiarowych, bądź dokona ingerencji w te urządzenia w celu zafałszowania ich pomiarów lub wskazań, będzie rozliczony w poniższy sposób:

ustala się iż od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości sumy kosztów stałych i zmiennych ustalonych poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

- a) koszty stałe, o których mowa w §8 ust.1 pkt.1.1 ppkt. 1 i koszty zmienne ciepła na ogrzanie części wspólnej budynku ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem zgodnie z §7 pkt.1 ppkt. a,
- b) koszty zmienne ciepła na ogrzanie lokalu nieopomiarowanego ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_Z = C_{GJ} \times E_{CO}$$

gdzie:

- K_Z koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];
 C_{GJ} średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];
 E_{CO} zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ], ustalona zgodnie z wzorem:

$$E_{CO} = \frac{Q_{co} \times 3,6 \times 24 \times S_d}{\Delta t_{obl} \times \eta H, tot}$$

gdzie:

- Q_{co} moc zainstalowanych grzejników [MW];
3,6 współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
24 czas poboru ciepła w ciągu doby;
 S_d liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$S_d = \sum L(m) \times (t_i - t_{e, \text{sr}}(m))$$

gdzie:

- $L(m)$ liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];
 t_i średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];
 $t_{e, \text{sr}}(m)$ średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu;
 Δt_{obl} różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;
 η liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywanego w budynku zgodnie

z wzorem:

$$\eta_{H,tot} = \eta_{H,g} \times \eta_{H,e} \times \eta_{H,d} \times \eta_{H,s}$$

gdzie:

- $\eta_{H,tot}$ średnia sezonowa sprawność całkowita systemu ogrzewania;
 $\eta_{H,g}$ średnia sezonowa sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródła ciepła;
 $\eta_{H,e}$ średnia sezonowa sprawność regulacji i wykorzystania ciepła w przestrzeni ogrzewanej;
 $\eta_{H,d}$ średnia sezonowa sprawność przesyłu ciepła ze źródła ciepła do przestrzeni ogrzewanej;
 $\eta_{H,s}$ średnia sezonowa sprawność akumulacji ciepła w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania.

2. W przypadku wystąpienia :
 - pomieszczenia nieopomiarowanego w lokalu z powodu braku podzielnika kosztów na grzejniku,
 - uszkodzenia podzielnika lub plomby na grzejniku,
to dla potrzeb rozliczenia przypisuje się dla tego punktu rozliczeniowego (pomieszczenia) średni odczyt z pozostałych podzielników w lokalu ustalony według sumy wskazań odczytanych podzielników w lokalu podzielonej przez liczbę odczytanych podzielników.
3. W przypadku demontażu grzejnika bez zgody Spółdzielni, dla potrzeb rozliczenia przypisuje się dla tego punktu rozliczeniowego (pomieszczenia) największy odczyt z pozostałych podzielników w rozliczanym lokalu.
4. W przypadku zamontowanego w pomieszczeniu łazienki pionu świecowego (brak możliwości opomiarowania) to dla potrzeb rozliczenia przypisuje się dla tego pomieszczenia średni odczyt z pozostałych podzielników zamontowanych w tym lokalu mieszkalnym (nie dotyczy mieszkań budynku POW 8).
5. W budynku POW 8 ze względu na jednorodny układ pionów świecowych w łazienkach, pomija się te pomieszczenia w rozliczeniu.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia indywidualnego ciepłomierza bądź jego wadliwego działania rozliczenie kosztów ciepła nastąpi na podstawie średniej ilości ciepła (GJ) przypadającej na 1m² pow. użytkowej jednostki rozliczeniowej w odniesieniu do pow. użytkowej rozliczanego lokalu.
7. W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia lokalowych wodomierzy ciepłej wody i braku wcześniejszego komisyjnego odczytu tych urządzeń oraz nie udostępnienia lokalu do odczytu wskazań wodomierzy przez cały okres rozliczeniowy zużycie ciepłej wody szacuje się na 3,5 m³ miesięcznie na każdą osobę zameldowaną lub zgłoszoną do zamieszkania w tym lokalu. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się, że dany lokal używany jest przez 1 osobę.
8. Sposób oszacowania zużycia ciepłej wody określony w ust. 7 stanowi również podstawę do wymiaru zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody w następnym okresie rozliczeniowym.

9. Lokale użytkowe nie wyposażone w licznik energii cieplnej i usytuowane w budynkach, w których zamontowany jest jeden licznik mierzący zużycie energii cieplnej dla c.o. obciążane są faktycznymi kosztami energii cieplnej co miesiąc proporcjonalnie do powierzchni lokalu, z uwzględnieniem współczynnika określonego w § 8 ust. 1.pkt.1.1.ppkt.2 litera c, powiększonymi o 20% tytułem kosztów eksploatacji wężła cieplnego/kotłowni osiedlowej.
10. Lokale użytkowe wyposażone w liczniki energii cieplnej, ogrzewane z wężła cieplnego/kotłowni osiedlowej obciążane są faktycznymi kosztami energii cieplnej w odniesieniu do wskazania licznika ciepła z uwzględnieniem współczynnika określonego w § 8 ust. 1.pkt.1.1.ppkt.2 litera c, powiększonymi o 20% tytułem kosztów eksploatacji wężła cieplnego/kotłowni osiedlowej.
11. W przypadku uszkodzenia lub awarii wodomierza przyjmuje się zużycie średniodobowe obliczone dla poprzedniego okresu rozliczeniowego.

VII. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO

§ 15

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu i podgrzania wody, jeśli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę:
 - 1/ temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach – 18 °C.
 - 2/ temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45° C.
2. Określa się następujące wysokości bonifikat o których mowa w ust.1 pkt.1/, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
 - 1/ jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - 2/ jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeśli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2° C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
3. W przypadku określonym w ust. 1 pkt.2/ za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej w wysokości stanowiącej równowartość:
 - 1/ jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody nie była niższa od 40°C,
 - 2/ jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeśli temperatura wody była niższa od 40°C.
4. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone użytkownikom lokali bonifikaty nie zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia w ciągu 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia.

Reklamacja będzie rozpatrzona w terminie 30 dni od daty jej złożenia a w sprawach skomplikowanych termin jej rozpatrzenia może być wydłużony.

Reklamacja winna być złożona w formie pisemnej do Spółdzielni i wskazywać, które elementy rozliczenia indywidualnego podlegają reklamacji wraz z uzasadnieniem dlaczego reklamacja jest wnoszona.

Jeżeli reklamacja nie zawiera wskazania błędu w rachunku rozliczenia lub niezgodności z regulaminem rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz nie jest podany faktyczny powód uzasadniający wniesienie reklamacji, użytkownik lokalu zostanie wezwany pisemnie w celu jej uzupełnienia. Nieuzupełnienie reklamacji w terminie 7 dni powoduje jej bezskuteczność.

Reklamacja złożona po upływie regulaminowego terminu nie będzie uwzględniona.

2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym w §13 ust 9.

§ 17

Regulamin wchodzi w życie w dniu 1 stycznia 2023 r.