

REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ
NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PRZYGOTOWANIA
CIEPŁEJ WODY W „LWÓWECKIEJ” SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Rozdział I: Postanowienia ogólne.

§ 1.

| Zakres stosowania regulaminu |

1. Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów produkcji energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewania i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych lokali w budynkach znajdujących się w zasobach „Lwóweckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Zasady określone w niniejszym regulaminie mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach będących w zasobach Spółdzielni, w zakresie sporządzania rozliczeń kosztów ciepła z tytułu ogrzewania budynków, opomiarowania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.

§ 2.

| Główne akty prawne i dokumenty powiązane |

Regulamin został opracowany na podstawie niżej wymienionych aktów prawnych oraz dokumentów powiązanych mających istotne znaczenie dla właściwości stosowania jego zapisów:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne.
- 2) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze.
- 3) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 4) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.
- 5) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
- 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 7) Statut „Lwóweckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 3.

| Określenia i nazewnictwo |

Objaśnienie do zastosowanych w Regulaminie określeń i nazewnictwa:

- 1) **użytkownik** – osoba fizyczna lub prawna będąca członkiem spółdzielni lub nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego lub najemca lokal użytkowego.
- 2) **lokal** – lokal mieszkalny lub lokal użytkowy.
- 3) **nieruchomość** – organizacyjna jednostka rozliczeniowa, którą stanowi budynek z własnym źródłem ciepła (kotłownią) lub zespół budynków znajdujących się w lokalnej sieci ciepłowniczej.
- 4) **okres grzewczy** – przedział czasowy, w którym ciepło było dostarczane do lokali za pośrednictwem instalacji grzewczej w nieruchomości.

- 5) **okres rozliczeniowy** – okres 12-stu kolejnych miesięcy, za które dokonuje się rozliczenia całkowitych kosztów energii cieplnej dla poszczególnych budynków. Przyjęty w Spółdzielni okres rozliczeniowy w danych roku kalendarzowym rozpoczyna się 1 stycznia, a kończy 31 grudnia.
- 6) **całkowite koszty ciepła** – sumaryczna wartość skalkulowanych kosztów wytworzenia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lub też przygotowania ciepłej wody użytkowej dla danego źródła ciepła (tj. kotłowni).
- 7) **koszty stałe centralnego ogrzewania** – część całkowitych kosztów ciepła obejmująca ciepło na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania (pralnie, suszarnie, klatki schodowe), a także łazienki, wc, przedpokoje oraz straty na ciepłociągach i węzłach cieplnych.
- 8) **koszty zmienne centralnego ogrzewania** – część całkowitych kosztów ciepła, zależnych od jego zużycia, obejmująca ciepło na ogrzewanie poszczególnych lokali w budynku poprzez grzejniki lokalowe.
- 9) **koszty stałe przygotowania ciepłej wody** – część całkowitych kosztów ciepła, obejmująca koszty utrzymania cyrkulacji (obiegu) ciepłej wody użytkowej w instalacji.
- 10) **koszty zmienne przygotowania ciepłej wody** – część całkowitych kosztów ciepła zależnych od jego zużycia, obejmująca ciepło na potrzeby podgrzania wody zimnej do nominalnej temperatury wody użytkowej na zaworach czerpalnych.
- 11) **powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń.
- 12) **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenia wskaźnikowe rejestrujące ilość ciepła wyemitowanego do pomieszczenia poprzez grzejniki służące do podziału kosztu energii cieplnej, dostarczonej do budynku wielolokalowego, na poszczególnych użytkowników lokali.
- 13) **ciepłomierz budynkowy** – legalizowane urządzenie pomiarowe pozwalające na rejestrację pobranego ciepła dla danego budynku znajdującego się w lokalnej sieci centralnego ogrzewania. Wartość zużycia mierzona jest w GJ (gigadżul).
- 14) **ciepłomierz główny** – legalizowane urządzenie pomiarowe pozwalające na rejestrację poboru ciepła dla danego budynku lub kotłowni będącej źródłem ciepła dla lokalnej sieci centralnego ogrzewania. Wartość zużycia mierzona jest w GJ.
- 15) **lokalna sieć ciepłownicza** – instalacja techniczna łącząca pojedyncze źródło ciepła (kotłownię) z co najmniej dwoma odrębnymi węzłami cieplnymi (budynkami).
- 16) **jednostki zużycia** – wskazania urządzeń pomiarowych lub podzielników w okresie rozliczeniowym. Jednostki zużycia ciepła wykazywane przez podzielniki są wielkościami niemianowanymi.
- 17) **współczynniki wyrównawcze** – współczynniki korygujące jednostki zużycia wynikające z położenia lokalu w bryle budynku (LAF), a także w uzasadnionych przypadkach uwzględniające moc grzejników (UF).

§ 4.

| Elementy składowe całkowitych kosztów ciepła |

1. Do elementów składowych naliczania całkowitych kosztów ciepła, zalicza się koszty niezbędne do wytworzenia energii cieplnej w danym źródle ciepła (tj. kotłowni) takie jak:
 - a) koszty zakupu nośników energii (paliwo gazowe, olej opałowy).

- b) koszty energii elektrycznej zużytej dla potrzeb funkcjonowania kotłowni.
 - c) koszty zimnej wody zużytej na potrzeby uzupełnienia zładu instalacji.
2. Do naliczenia całkowitych kosztów ciepła nie zaliczamy nakładów finansowych ponoszonych w związku z naprawami i konserwacją urządzeń grzewczych, budynków i pomieszczeń kotłowni oraz innych niezbędnych działań i czynności związanych z dozorem i eksploatacją infrastruktury ciepłowniczej. Wskazane koszty rozliczane są proporcjonalnie na fundusz remontowy lub koszty eksploatacyjne, zgodnie z zasadami przyłączenia budynku do infrastruktury ciepłowniczej danej kotłowni.

Rozdział II: Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

§ 5.

| Zasady rozliczania kosztów ciepła na podstawie powierzchni ogrzewanej |

1. W budynkach, w których nie wprowadzono indywidualnego rozliczania kosztów ciepła na podstawie podzielników lub rozliczenie ciepła nastąpi według § 11, koszty ciepła w lokalach zostaną rozliczone według powierzchni ogrzewanej.
2. Całkowite koszty wytworzenia ciepła, dzielone są proporcjonalnie do całkowitej powierzchni ogrzewanej budynku lub sumy całkowitej powierzchni ogrzewanej budynków znajdujących się w lokalnej sieci ciepłowniczej. Otrzymany wynik stanowi koszt jednostkowy ogrzewania m^2 (metra kwadratowego) powierzchni lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
3. Wysokość opłaty za ogrzewanie poszczególnych lokali oblicza się jako iloczyn kosztu jednostkowego oraz powierzchni ogrzewanej danego lokalu.
4. Do rozliczenia kosztów ciepła na podstawie powierzchni ogrzewanej nie stosuje się współczynników wyrównawczych.

§ 6.

| Zasady rozliczania kosztów ciepła na podstawie odczytów podzielników |

1. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników zainstalowanych na grzejnikach w lokalach.
2. Odczyt podzielników elektronicznych z funkcją odczytu radiowego wykonywany jest poza lokalem użytkownika, bez konieczności obecności w lokalu w terminie odczytu. Czynności odczytowe dokonywane są przez przedstawiciela firmy rozliczeniowej.
3. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła dokonywane jest przez firmę rozliczeniową, na podstawie podpisanej umowy ze Spółdzielnią.
4. Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia całkowitych kosztów ciepła dla nieruchomości przekazuje te dane firmie rozliczeniowej celem sporządzenia indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła dla poszczególnych lokali w budynku w oparciu o dane odczytowe z podzielników.

§ 7.

| Warunki stosowania rozliczenia ciepła według podzielników |

1. W przypadku, gdy jest to technicznie wykonalne i opłacalne zgodnie z warunkami wskazanymi w rozporządzeniu o którym mowa w § 2 pkt. 4, zasadnym jest stosowanie rozliczenia kosztów indywidualnych zużycia ciepła na ogrzewanie lokali według wskazań podzielników.
2. Decyzję o stosowaniu podzielników dla budynku lub kilku budynków w przypadku wspólnego źródła ciepła podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o wynik przeprowadzonej analizy techniczno-finansowej.
3. Budynki, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia o którym mowa w § 2 pkt. 4 były wyposażone w ciepłomierze lub podzielniki, nie podlegają wymogowi dokonywania analizy techniczno-finansowej, a metodę rozliczania kosztów ciepła według wskazań tych urządzeń uznaje się za obligatoryjną.
4. Na wniosek ponad 50% użytkowników lokali w danym budynku lub sumy tych lokali w przypadku budynków posiadających wspólne źródło ciepła, dopuszcza się rozliczenie indywidualnego zużycia ciepła przy zastosowaniu podzielników, również w przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w pkt. 1.
5. W budynkach które nie spełniają warunków określonych w pkt. 1, a ich użytkownicy nie wyrazili zgody na rozliczanie indywidualne ciepła na podstawie wskazań podzielników, rozliczenie ciepła będzie dokonywane na podstawie powierzchni użytkowej lokali.

§ 8.

| Zasady stosowania ciepłomierzy głównych i budynkowych w rozliczeniu ciepła |

1. W przypadku wspólnego źródła ciepła (tj. kotłowni) dla dwóch lub kilku budynków będących elementami tej samej sieci ciepłowniczej oraz spełnianiu przez instalację określonych warunków technicznych, sposób rejestrowania pobranego ciepła może odbywać się przy zastosowaniu urządzeń pomiarowych w postaci ciepłomierza głównego oraz ciepłomierzy budynkowych.
2. Wartość pobranego ciepła rejestrowana przez ciepłomierz główny (zamontowany w kotłowni), stanowi wartość całkowitego poboru ciepła dla lokalnej sieci ciepłowniczej.
3. Wartość pobranego ciepła zarejestrowana przez ciepłomierz budynkowy, stanowi wartość przyjmowaną do wyliczenia całkowitych kosztów ciepła dla danego budynku.
4. Różnica w ilości pobranego ciepła wynikająca z wartości zarejestrowanej przez ciepłomierz główny w stosunku do sumy poboru wszystkich ciepłomierzy budynkowych znajdujących się we wspólnej sieci ciepłowniczej, stanowić będzie wartość uchybu (straty) ciepła związanego z przesyłem (transportem) nośnika energii cieplnej do poszczególnych budynków.
5. Spółdzielnia w oparciu o posiadane dane techniczne, określi udział procentowy w transporcie ciepła dla każdego z budynków podłączonych do lokalnej sieci ciepłowniczej.
6. Wyliczenie wartości uchybu ciepła dla danego budynku, będzie stanowić iloraz całkowitej wartości uchybu i wartości udziału procentowego w transporcie ciepła. Koszt uchybu będzie stanowić element składowy całkowitych kosztów ciepła dla budynku.

§ 9.

| Współczynniki wyrównawcze |

1. W celu uwzględnienia wpływów usytuowania lokali w bryle budynku rozliczanych na podstawie podzielników na wysokość opłaty za ogrzewanie, należy stosować współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze ustala się na podstawie dokumentacji technicznej lub inwentaryzacji z uwzględnieniem stanu technicznego budynku, ochrony cieplnej przegród zewnętrznych oraz warunków obliczeniowych. Współczynniki obliczane są dla wszystkich lokali w danym budynku. Współczynniki wyrównawcze przyjmuje się z dokładnością do jednej setnej.
3. W przypadku podziału kosztów zużycia ciepła na podstawie powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się, że wartości współczynników wyrównawczych są jednakowe dla wszystkich lokali w budynku, dlatego też nie ma uzasadnienia do ich stosowania przy tej metodzie rozliczenia ciepła.

§ 10.

| Podział kosztów stałych i zmiennych przy stosowaniu podzielników |

1. W oparciu o dane projektowe, analizy i doświadczenia przyjmuje się umownie, że koszty stałe zużycia ciepła w budynkach rozliczanych na podstawie podzielników stanowią: 60% całkowitych kosztów wytworzenia ciepła na ogrzewanie lokali.
2. Koszty zmienne przypadające na ogrzewanie lokali stanowią: 40% całkowitych kosztów wytworzenia ciepła i rozliczane są na podstawie wskazań podzielników.
3. Koszty zmienne przypisane do rozliczenia kosztów danego lokalu nie mogą być mniejsze od minimalnego kosztu zmiennego ogrzewania w lokalu oraz większe od maksymalnego kosztu zmiennego ogrzewania w lokalu, ustalanych zgodnie z rozporządzeniem, o którym mowa w § 2 pkt. 4.
4. Jednostkowy minimalny koszt zmienny ogrzewania – określany jako minimalna wartość zużycia ciepła konieczna do ogrzania lokalu celem utrzymania w nim temperatur nie niższych niż przewidzianych w Prawie budowlanym.
5. Jednostkowy maksymalny koszt zmienny ogrzewania – wyliczany jako maksymalna wartość zużycia ciepła wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
6. Wartość minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego ogrzewania wyliczana jest przez firmę rozliczeniową dla danego okresu grzewczego, odrębnie dla każdego budynku i podawana w indywidualnych rozliczeniach kosztów lokalu.
7. Rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny ogrzewania musi znajdować się w zakresie pomiędzy obliczonym minimalnym a maksymalnym jednostkowym kosztem zmiennym. Gdy wyznaczony rzeczywisty jednostkowy koszt zmienny dla któregoś z lokali w danym budynku nie mieści się w wyznaczonym zakresie, koszty tych lokali korygowane są do wartości minimalnej lub maksymalnej, tak by ostateczne koszty każdego z lokali mieściły się w wyznaczonym przedziale. W celu osiągnięcia kosztów w wysokości zgodnej z wymogami Rozporządzenia, o którym mowa w § 2 pkt. 4 zmianie ulegać będzie proporcja podziału kosztów zmiennych zależnych od wskazań podzielników

§ 11.

| Rozliczenie zamienne |

1. W przypadku, gdy co najmniej 25% urządzeń służących do rozliczania kosztów wytworzenia ciepła ulegnie uszkodzeniu uniemożliwiającemu uzyskanie odczytów w danym okresie rozliczeniowym, dane źródło ciepła zostanie rozliczone proporcjonalnie do powierzchni lokali, co stanowi metodę zamienną rozliczenia kosztów całkowitych ciepła.
2. Wystąpienie okoliczności niezależnych od Spółdzielni, a mogących znacząco opóźnić lub uniemożliwić dokonanie rozliczenia w oparciu o podzielniki za dany okres rozliczeniowy, daje Spółdzielni możliwość zastosowania rozliczenia zamiennego.
3. O decyzji zastosowania rozliczenia zamiennego mieszkańcy zostaną poinformowani poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń w terminie 7 dni kalendarzowych od momentu podjęcia decyzji przez Zarząd Spółdzielni.

Rozdział III: Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej.

§ 12.

| Zasady rozliczania kosztów ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody |

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej dokonywane jest na podstawie wartości zużycia wykazanego przez ciepłomierz główny zlokalizowany w kotłowni na sieci c.w.u. Jednostkę zużycia ciepła stanowi GJ (gigadżul).
2. Zużycie ciepłej wody ustala się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy wody ciepłej zamontowanych w lokalach. Wskazania liczników stanowią podstawę do naliczania wysokości opłaty zmiennej za ciepłą wodę użytkową. Jednostkę zużycia wody stanowi m³ (metr sześcienny).
3. Rozliczenie indywidualne kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej rozlicza się według podziału procentowego:
 - 70% koszty zmienne przygotowania ciepłej wody,
 - 30% koszty stałe przygotowania ciepłej wody.
4. Postanowienia pkt. 3 nie dotyczą lokali, w których dokonano trwałego odłączenia od sieci ciepłej wody w oparciu o § 25 pkt. 3.
5. W przypadku wspólnego źródła ciepła (kotłowni) dla sieci centralnego ogrzewania i sieci ciepłej wody użytkowej koszty całkowite wytworzenia ciepła dzielone są proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy głównych poszczególnych instalacji, a suma wskazań ciepłomierzy stanowi całkowitą wartość zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym dla kotłowni.
6. Całkowita ilość pobranej wody zimnej do przygotowania ciepłej wody użytkowej w danym okresie rozliczeniowym rejestrowana jest przez wodomierz główny zlokalizowany w kotłowni. Jednostkę zużycia wody stanowi m³ (metr sześcienny).
7. W przypadku gdy wodomierz główny rejestrujący zużycie wody zimnej do podgrzania wykazuje różnicę w stosunku do całkowitej ilości zużycia wody ciepłej we wszystkich lokalach, różnicę tę rozlicza się

proporcjonalnie do ilości wody zużytej w poszczególnych lokalach na koniec okresu rozliczeniowego. W przypadku, gdy wynika różnica wynosi do 50 m³ Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o obciążeniu tą różnicą funduszu eksploatacyjnego budynku.

Rozdział IV: Opłaty za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

§ 13.

| Zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania |

1. Użytkownicy wszystkich lokali ponoszą całkowite koszty ciepła wytworzonego dla potrzeb nieruchomości.
2. Użytkownicy wszystkich lokali w budynku zobowiązani są do wnoszenia co miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów wytworzenia ciepła przez cały okres rozliczeniowy, niezależnie od przyjętej metody rozliczenia kosztów ciepła.
3. Wysokość zaliczki ustalana jest na podstawie aktualnych, bądź prognozowanych kosztów wytworzenia ciepła, z uwzględnieniem danych historycznych zużycia ciepła dla budynku lub poszczególnych lokali. Wysokość zaliczki naliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
4. W uzasadnionych przypadkach, wysokość zaliczki na pokrycie kosztów ciepła może ulec zmianie w trakcie obowiązywania danego okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki następuje na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 14.

| Zaliczki na poczet przygotowania i cyrkulacji ciepłej wody użytkowej |

1. Opłata za przygotowanie ciepłej wody użytkowej dotyczy kosztów związanych z wytworzeniem energii cieplnej koniecznej do jej podgrzania. Opłata za podgrzanie ciepłej wody stanowi iloczyn ilości pobranej wody w lokalu oraz kalkulowanego kosztu podgrzania 1m³ wody w okresie rozliczeniowym.
2. Opłata za cyrkulację (obieg) naliczana jest zgodnie z § 12 pkt. 3 i dzielona proporcjonalnie do ilości lokali podłączonych do wspólnej sieci ciepłej wody użytkowej dla danego źródła ciepła.
3. Opłaty te mają charakter zaliczek. Rozliczenie rzeczywistych kosztów zmiennych i stałych przygotowania ciepłej wody następuje ostatecznie po upływie okresu rozliczeniowego.
4. Wysokość powyższych opłat w uzasadnionych przypadkach może być korygowana w trakcie trwania danego okresu rozliczeniowego.

§ 15.

| Nadpłaty wynikające z rozliczenia |

1. Po rozliczeniu zaliczek wniesionych na poczet rozliczenia kosztów ogrzewania dla danego lokalu powstałe nadpłaty przeznacza się w pierwszej kolejności na pokrycie wymagalnych zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni.

2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia ciepła, kwota nadpłaty po potrąceniu nieuregulowanych zobowiązań wobec Spółdzielni zostanie zwrócona na wskazany rachunek bankowy w terminie 14 dni od daty złożenia wniosku.
3. W przypadku niezłożenia wniosku kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet opłat za lokal.

§ 16.

| Regulowanie niedopłat wynikających z rozliczenia |

1. Po rozliczeniu całkowitych kosztów ciepła i zaliczek użytkowników, powstałe niedopłaty użytkownik obowiązany jest uregulować w terminie wskazanym na otrzymanym od Spółdzielni indywidualnym rozliczeniu kosztów ciepła lub w treści informacji zawartych na kartotece płatnika.
2. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na raty.

Rozdział V: Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła.

§ 17.

| Termin przekazania indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła |

1. W przypadku rozliczenia całkowitych kosztów ciepła na podstawie powierzchni użytkowej, Spółdzielnia po wykonaniu rozliczenia kosztów dla nieruchomości, przekaze użytkownikom indywidualne rozliczenia kosztów, w terminie do 31 marca roku kalendarzowego następującego po okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku rozliczenia całkowitych kosztów ciepła na podstawie podzielników, Spółdzielnia po otrzymaniu rozliczenia kosztów dla nieruchomości od firmy rozliczeniowej, przekaze użytkownikom indywidualne rozliczenia kosztów, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego następującego po okresie rozliczeniowym.
3. Z przyczyn niezależnych od Spółdzielni termin doręczenia indywidualnych rozliczeń ciepła może ulec wydłużeniu do czasu ustania przeszkód uniemożliwiających dokonanie rozliczenia.

§ 18.

| Forma przekazania i zakres informacji indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła |

1. Indywidualne rozliczenia ciepła są przekazywane użytkownikom w formie papierowej poprzez doręczenie bezpośrednio do skrzynek pocztowych przez pracowników Spółdzielni. W przypadku złożenia deklaracji o sposobie doręczania korespondencji w inny sposób, indywidualne rozliczenie kosztów ciepła zostanie przesłane za pośrednictwem poczty lub w formie elektronicznej zgodnie z deklaracją.
2. Zakres udzielanych informacji w indywidualnych rozliczeniach kosztów w przypadku rozliczania kosztów według powierzchni użytkowej lub podzielników, z podziałem na dane dla budynku oraz lokalu reguluje rozporządzenie o którym mowa w § 2 pkt. 4.

Rozdział VI: Postanowienia organizacyjne.

§ 19.

| Obowiązki spółdzielni |

Do obowiązków Spółdzielni należy:

1. Prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych źródeł ciepła (kotłowni) lub w ramach dostępnych środków technicznych i systemu pomiarowego z rozbiorem dla poszczególnych budynków.
2. Udostępnianie członkom Spółdzielni do wglądu rozliczenia kosztów ciepła dla ich źródła ciepła (kotłowni) lub budynku.
3. Umożliwienie na piśmie wniosek użytkownika, uzyskania informacji o zużyciu ciepła dla lokalu w każdym miesiącu, jeżeli rozliczenie dokonywane jest na podstawie urządzeń pomiarowych posiadających zdalny odczyt danych.
4. Udzielanie wszelkich informacji użytkownikom lokali w sprawie zasad rozliczeń zużytego ciepła, zasad prawidłowego użytkowania instalacji grzewczej, a także przekazywanie informacji na temat organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych oraz stron internetowych o tematyce związanej ze stosowaniem środków poprawy efektywności energetycznej budynków.

§ 20.

| Obowiązki użytkownika lokalu |

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

1. Umożliwienie montażu urządzeń regulacyjnych centralnego ogrzewania oraz przeprowadzenia prac związanych z ich eksploatacją.
2. Umożliwienie montażu urządzeń służących do podziału i rozliczenia kosztów ciepła, jeżeli konieczność ich stosowanie wynika z przepisów prawa.
3. Dbłość o stan zamontowanych w lokalu urządzeń grzewczych (grzejników), regulacyjnych (głowic termostatycznych), a także podzielników zużycia ciepła i liczników ciepłej wody użytkowej.
4. Umożliwienie dostępu do urządzeń zamontowanych w lokalu pracownikom Spółdzielni lub osobom, którym została zlecona obsługa, kontrola lub odczyt wskazań tych urządzeń.
5. Terminowe wnoszenie zaliczek na poczet zużytego ciepła oraz pokrywanie kosztów związanych z indywidualnym rozliczaniem kosztów ciepła.
6. Ponoszenie kosztów związanych z zakupem nagrzewnikowych podzielników oraz ponoszenie kosztów związanych z obsługą serwisową podzielników wykraczającą poza zakres udzielonej gwarancji przez producenta lub umowy z firmą rozliczeniową.
7. Zgłoszenie przez dotychczasowego użytkownika lokalu przewidywanej zmiany użytkownika, celem dokonania międzyodczytu urządzeń pomiarowych dla potrzeb prawidłowego rozliczenia kosztów ciepła pomiędzy użytkownikami.

§ 21.

| Zmiana użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego - ogrzewanie |

| Rozliczenie ciepła na podstawie powierzchni użytkowej |

1. W przypadku zmiany użytkownika w lokalu rozliczanym na podstawie powierzchni użytkowej, Spółdzielnia dokona rozbicia całkowitych kosztów centralnego ogrzewania dla danego lokalu osobno dla dotychczasowego i nowego użytkownika lokalu.
2. Spółdzielnia w stosunku do dotychczasowego użytkownika dokona rozliczenia kosztów indywidualnych za ogrzewanie proporcjonalnie do ilości dni w których użytkownik był w posiadaniu lokalu. Wartość całkowitych kosztów ogrzewania za okres pobytu w lokalu zostanie ostatecznie rozliczona po zakończeniu okresu grzewczego.
3. Spółdzielnia na podstawie kosztów z końca ostatniego okresu rozliczeniowego oraz szacowanej wysokości kosztów w bieżącym okresie rozliczeniowym, może zażądać od dotychczasowego użytkownika dodatkowej zaliczki na poczet pokrycia niedopłaty mogącej wyniknąć po ostatecznym rozliczeniu sezonu grzewczego, którą powinien wnieść na konto Spółdzielni przed terminem przekazania lokalu nowemu użytkownikowi.
4. Spółdzielnia w stosunku do nowego użytkownika dokona rozliczenia kosztów indywidualnych za ogrzewanie proporcjonalnie do ilości dni w których użytkownik był w posiadaniu lokalu. Wartość całkowitych kosztów ogrzewania za okres pobytu w lokalu zostanie ostatecznie rozliczona po zakończeniu okresu grzewczego.

§ 22.

| Zmiana użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego - ogrzewanie |

| Rozliczenie ciepła na podstawie podzielników |

1. W przypadku zmiany użytkownika w lokalu rozliczanym z ciepła na podstawie odczytów podzielników, należy dokonać międzyodczytu wskazań podzielników. Rozliczenie kosztów energii cieplnej uwzględniające międzyodczyt nastąpi po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego.
2. Międzyodczyt dokonywany jest przez oddelegowanego pracownika Spółdzielni, w ustalonym uprzednio terminie, jednak nie później niż w przeddzień zdania mieszkania nowemu użytkownikowi. Koszty związane z przeprowadzeniem międzyodczytu przez pracownika Spółdzielni ponosi dotychczasowy użytkownik.
3. Opłata związana ze zmianą użytkowników będzie naliczona dla dotychczasowego i nowego użytkownika zgodnie z obowiązującym cennikiem usług firmy rozliczeniowej i uwzględniona w końcowym rozliczeniu ciepła.
4. Brak zgłoszenia zmiany użytkownika, a co za tym idzie brak sporządzenia protokołu międzyodczytowego, będzie skutkował naliczeniem jednostek indywidualnego zużycia ciepła zgodnie z odczytem elektronicznym na koniec miesiąca przypadającego na okres zdania mieszkania nowemu użytkownikowi. W przypadku braku danych z odczytu elektronicznego, zastosowanie będą miały postanowienia § 30.
5. Spółdzielnia na podstawie kosztów z końca ostatniego okresu rozliczeniowego oraz szacowanej wysokości kosztów w bieżącym okresie rozliczeniowym, może zażądać od dotychczasowego użytkownika dodatkowej zaliczki na poczet pokrycia niedopłaty mogącej wyniknąć po ostatecznym rozliczeniu sezonu grzewczego, którą powinien wnieść na konto Spółdzielni przed terminem przekazania lokalu nowemu użytkownikowi.

6. Nowy użytkownik lokalu, posiada możliwość złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji z dokonywania międzyodczytu przez Spółdzielnię, co skutkować będzie poniesieniem przez niego kosztów centralnego ogrzewania dla lokalu naliczonych za cały okres rozliczeniowy.

§ 23.

| Zmiana użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego – ciepła woda użytkowa |

1. W przypadku zmiany użytkownika w lokalu mieszkalnym, który posiada czynne podłączenie do instalacji ciepłej wody użytkowej, należy dokonać międzyodczytu wskazań licznika ciepłej wody zamontowanego w lokalu. Rozliczenie kosztów zużycia ciepłej wody użytkowej uwzględniające międzyodczyt nastąpi po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego.
2. Międzyodczyt dokonywany jest przez oddelegowanego pracownika Spółdzielni, w ustalonym uprzednio terminie, jednak nie później niż przeddzień zdania mieszkania nowemu użytkownikowi. Koszty związane z przeprowadzeniem międzyodczytu przez pracownika Spółdzielni ponosi dotychczasowy użytkownik.
3. Opłata związana ze zmianą użytkowników będzie naliczona dla dotychczasowego i nowego użytkownika zgodnie z obowiązującym cennikiem usług firmy rozliczeniowej i uwzględniona w końcowym rozliczeniu ciepła.
4. W przypadku braku zgłoszenia zmiany użytkownika, a co za tym idzie braku sporządzenia protokołu międzyodczytowego, miesięczne zużycia ciepłej wody użytkowej ustala się jak w paragrafie § 31 pkt. 1.
5. Nowy użytkownik lokalu, posiada możliwość złożenia pisemnego oświadczenia o rezygnacji z dokonywania międzyodczytu przez Spółdzielnię, co skutkować będzie poniesieniem przez niego kosztów zużycia ciepłej wody użytkowej dla lokalu naliczonych za cały okres rozliczeniowy.

§ 24.

| Sposób dokonywania odczytów wodomierzy ciepłej wody |

1. Każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest do comiesięcznego odczytu zużycia na podstawie wskazań wodomierza lokalowego ciepłej wody na ostatni dzień danego miesiąca, ustalenia kwoty należności według obowiązującej stawki za 1m³ i dokonania wpłaty w terminie do dnia 15-stego następnego miesiąca.
2. Odczytu i rozliczenia ilości pobranej ciepłej wody użytkowej dokonuje się w zaokrągleniu do 1 m³ (tj. do wskazania 0,499 m³ zaokrągla się w dół, natomiast od wskazania 0,500 m³ zaokrągla się w górę.)
3. W zależności od potrzeb dokonywany będzie odczyt kontrolny wodomierzy przez pracowników Spółdzielni. O planowanym terminie przeprowadzenia kontroli Spółdzielnia będzie informować użytkowników lokali poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy informacyjnej w budynku.

§ 25.

| Warunki techniczne i organizacyjne użytkowania sieci ciepłej wody użytkowej |

1. Uporczywe zaleganie użytkownika lokalu z opłatami za podgrzanie ciepłej wody, będzie skutkować odłączeniem przez Spółdzielnię lokalu od instalacji c.w.u. w sposób uniemożliwiający pobór ciepłej wody.

Spółdzielnia dokona ponownego podłączenia do instalacji ciepłej wody lokalu użytkownika, pod warunkiem całkowitej spłaty zadłużenia i pokrycia kosztów ponownego przyłączenia do instalacji.

2. Procedura techniczna dotycząca trwałego odłączenia lokalu od instalacji c.w.u. polegać będzie na demontażu licznika ciepłej wody, zaślepieniu otworu zasilającego oraz jego oplombowaniu przez pracowników Spółdzielni.
3. Trwałe odłączenie od sieci ciepłej wody użytkowej dokonywane jest za zgodą Spółdzielni na pisemny wniosek złożony przez właściciela lokalu lub w przypadku spełnienia warunków przewidzianych w pkt. 1. Brak uzyskania zgody przez właściciela mieszkania na trwałe odłączenie od instalacji c.w.u., jak również niewykonanie lub uniemożliwienie wykonania procedury rozłączenia instalacji zgodnie z pkt. 2, będzie jednoznaczne z kontynuowaniem obowiązku wnoszenia opłat na podstawie § 14, mimo posiadania innego źródła podgrzewu wody.
4. W przypadku stwierdzenia nieuprawnionego podłączenia do instalacji c.w.u. mimo uprzednio wykonanego przez Spółdzielnię trwałego jej odłączenia w danym lokalu, naliczona zostanie opłata za podgrzania ciepłej wody w oparciu o zasadę szacowania miesięcznego zużycia wody jak w § 31 pkt. 1, liczonej od momentu sporządzenia protokołu potwierdzającego trwałe rozłączenie instalacji.
5. W przypadku stwierdzenia awarii lub uszkodzenia wodomierza c.w.u. użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie Spółdzielni.
6. W przypadku stwierdzenia awarii lub uszkodzenia licznika c.w.u. z winy użytkownika, ilość zużytej wody przyjęta do naliczenia opłaty za okres niesprawności ustala się na podstawie średniego zużycia w okresach poprzedzających moment stwierdzenia awarii.

§ 26.

| Reklamacje do rozliczenia ciepła |

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła należy składać w nieprzekraczalnym terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega ono korekcie.
2. Złożenie reklamacji nie zawiesza biegu terminu uregulowania niedopłaty o której mowa w § 16.
3. Spółdzielnia powinna ustosunkować się do reklamacji w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. Przy okolicznościach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten nie powinien przekraczać 30 dni.
4. W przypadku uznania reklamacji mającej wpływ na rozliczenie kosztów zużycia ciepła, kwota wynikająca z ponownego rozliczenia stanowić będzie korektę do następnego okresu rozliczeniowego. O przedmiotowym fakcie należy poinformować mieszkańców poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń.
5. W sytuacji konieczności dokonania ponownego rozliczenia budynku, koszty tego rozliczenia pokrywa:
 - 1) użytkownik lokalu jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn zależnych od użytkownika lokalu.
 - 2) Spółdzielnia, jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu.

Rozdział VII: Przepisy porządkowe.

§ 27.

| Zasady eksploatacji instalacji grzewczej |

1. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek zaworów grzejnikowych, ich kryzowania lub zamiany na inny model niż aktualnie zastosowany.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek forma manipulacji przy podzielnikach – demontaż, zerwanie plomb zabezpieczających, podmiana grzejników na nieopomiarowane itp. Stwierdzenie faktu manipulacji przy urządzeniach uprawnia Spółdzielnię do rozliczenia kosztów według zasad opisanych w § 30.
3. Zgodnie z zasadami prawidłowego użytkowania podzielników, należy wystrzegać się zasłaniania, zabudowywania urządzenia, jak również wieszania na opomiarowanych grzejnikach mokrej lub wilgotnej odzieży.
4. Właściciel lokalu nie ma możliwości odłączenia się od ogólnej instalacji grzewczej w budynku.
5. W przypadku stosowania rozliczenia ciepła według podzielników, grzejniki posiadające zawory odcinające na powrocie instalacji grzewczej, podlegać będą opłombowaniu. Stwierdzenie faktu naruszenia lub zerwania plomby, będzie wiązało się z zastosowaniem zapisów pkt. 2.

§ 28.

| Zmiany w instalacji centralnego ogrzewania |

1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi składnik części wspólnej nieruchomości, dlatego też wszelkie zmiany w tej instalacji wymagają uprzedniej zgody Spółdzielni. Zakres zmian nie może powodować wadliwego jej funkcjonowania.
2. Samowolne wprowadzenie zmian w obrębie instalacji przez użytkowników lokali, będzie skutkowało wyznaczeniem przez Spółdzielnię właścicielowi lokalu terminu przywrócenia stanu pierwotnego instalacji, pod rygorem zgłoszenia danego działania do organów nadzoru budowlanego. W wyjątkowych sytuacjach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o udziale Spółdzielni w procesie przywrócenia stanu pierwotnego instalacji, z zastrzeżeniem obciążenia kosztami naprawy użytkownika lokalu.
3. Wszelkie prace instalatorskie na instalacji centralnego ogrzewania mogą być dokonywane w okresie poza sezonem grzewczym, z zastrzeżeniem ukończenia prac do dnia 31 sierpnia danego roku.
4. Przed planowaną wymianą grzejnika użytkownik zobowiązany jest do złożenia Spółdzielni pisemnego wniosku o wyrażenie zgody. Spółdzielnia w terminie do 14 dni ustosunkuje się do złożonego wniosku. Spółdzielnia udzielając zgody na wymianę grzejnika, wskaże zalecenia i warunki techniczne konieczne do spełnienia przez użytkownika celem zachowania prawidłowego funkcjonowania instalacji.
5. Nie zastosowanie się do zaleceń lub warunków technicznych zawartych w odpowiedzi na wniosek, będzie traktowane jako samowolne działanie użytkownika i to na nim spoczywać będzie odpowiedzialność za wystąpienie problemów eksploatacyjnych lub awarii instalacji ogólnej.
6. Spółdzielnia na podstawie posiadanych danych, wskaże parametry techniczne i moc cieplną urządzenia które powinno być zamontowane w danym pomieszczeniu. Montaż przez użytkownika urządzenia o parametrach

większych niż wskazane przez Spółdzielnię, może być podstawą do oszacowania kosztów ciepła dla lokalu stanowiących wartość 150% kwoty bazowej wynikającej z rozliczenia końcowego.

§ 29.

| Weryfikacja prawidłowości działania podzielnika |

1. Przy kwestionowaniu przez użytkownika lokalu prawidłowości działania podzielnika, Spółdzielnia na pisemny wniosek użytkownika lokalu, zleci firmie rozliczeniowej dokonanie ekspertyzy technicznej urządzenia.
2. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania podzielnika, wszystkie koszty związane z wykonaniem ekspertyzy technicznej poniesie użytkownik lokalu.

§ 30.

| Brak możliwości odczytu podzielnika |

1. Uszkodzenie przez użytkownika pojedynczego podzielnika, zerwanie lub naruszenie plomby albo stwierdzenie innych uszkodzeń, skutkować będzie przyjęciem wskazań dla danego grzejnika jako oszacowanej wartości zużycia ciepła w pomieszczeniu z uwzględnieniem odszkodowania tj. maksymalnego zużycia wyliczonego dla danego pomieszczenia
2. Uniemożliwienie, bądź rezygnacja z dokonania montażu, wymiany lub odczytu podzielników, czy też samowolne ingerowanie w system grzewczy spowoduje rozliczenie według maksymalnego zużycia dla lokalu.
3. W razie awarii pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie będzie możliwe, rozliczenie nastąpi według średniego zużycia w lokalu.
4. Lokale, w których nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi według średniego zużycia w budynku przypadającego na m² powierzchni grzewczej.
5. W przypadku braku możliwości dokonania zdalnego odczytu podzielnika (z powodu jego awarii, uszkodzenia, wystąpienia zakłóceń sygnału itp.), na podstawie zgłoszenia od firmy rozliczeniowej, upoważniony pracownik Spółdzielni dokona inspekcji podzielnika i w razie możliwości dokona odczytu fizycznego w obecności użytkownika lokalu.

§ 31.

| Brak możliwości odczytu licznika ciepłej wody użytkowej |

1. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika licznika ciepłej wody użytkowej, zerwania lub naruszenia plomby albo innych stwierdzonych uszkodzeń, miesięczne zużycie ciepłej wody dla danego lokalu ustala się w wysokości 3,0 m³ przypadających na każdą osobę zamieszkującą dany lokal według przedłożonej przez użytkownika deklaracji na odpady komunalne, liczonej od momentu ostatniego potwierdzonego odczytu licznika do czasu stwierdzenia opisanych nieprawidłowości dotyczących urządzenia pomiarowego.
2. Nieudostępnienie lokalu przez użytkownika w celu dokonania odczytu weryfikacyjnego przez pracownika Spółdzielni lub uniemożliwienie dokonania wymiany legalizacyjnej urządzenia pomiarowego lub dokonania czynności trwałego odłączenia lokalu od instalacji c.w.u. na podstawie § 25 pkt. 1, będzie skutkować

naliczaniem kosztów podgrzania ciepłej wody w oparciu o zasadę szacowania miesięcznego zużycia wody jak w pkt. 1.

3. Brak możliwości odczytu wielkości zużycia ciepłej wody z powodu wady technicznej licznika, niezależnej od użytkownika, będzie prowadzić do przyjęcia zużycia jako uśrednionej wartości wskazań z okresów poprzedzających wystąpienie wady technicznej.

§ 32.

| Wybór metody rozliczenia kosztów ciepła |

1. Spółdzielnia wybierając metodę rozliczenia kosztów ciepła opiera się na przepisach ustawy, o której mowa w § 2 pkt. 1, oraz zapisów rozporządzenia, o którym mowa w § 2 pkt. 4.
2. O decyzji Zarządu mieszkańcy będą poinformowani poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń przez okres 14 dni. W tym czasie mieszkańcy mogą zgłaszać w formie pisemnej wszelkie wnioski dotyczące metody rozliczania ciepła.
3. Ostateczną decyzję o metodzie rozliczania kosztów ciepła podejmuje Zarząd Spółdzielni. Wybrana metoda obowiązuje wszystkich odbiorców ciepła w budynku.

§ 33.

| Rozpoczęcie i zakończenie okresu grzewczego |

1. Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu lub zakończeniu dostarczania ciepła do budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu lub zakończeniu dostarczania ciepła na pisemny wniosek większości właścicieli lokali:
 - a) w budynku który posiada własne źródło ciepła (kotłownię).
 - b) z wszystkich budynków będących podłączonych do sieci lokalnej dla wspólnego źródła ciepła (kotłowni).

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Nr. 16/24 z dnia 08-10-2024

Lwówek Śląski 08-10-2024