

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „TRANSPORTOWIEC”
W SOLCU KUJAWSKIM**

REGULAMIN

**Rozliczeń kosztów ciepła w budynkach Spółdzielni
Mieszkaniowej „Transportowiec” w Solcu
Kujawskim i dokonywania indywidualnych rozliczeń
tych kosztów z użytkownikami lokali**

Zatwierdzony Uchwałą Nr 28 z dnia 15 listopada 2022r.

Rady Nadzorczej SM „Transportowiec”

RADCA PRAWNY
Piotr Konieczny

23

SPIS TREŚCI

I CZĘŚĆ ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA

PODSTAWY PRWANE.....	3
POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....	3
ZNACZENIE UŻYTYCH POJĘĆ I ZWROTÓW.....	4
KOSZTY CENTRALNEGO OGRZEWANIA.....	6
PODZIAŁ KOSZTÓW ZUŻYTEJ ENERGII CIEPLNEJ NA KOSZTY C.O I KOSZTY PRZYGOTOWANIA C.W.U.....	8
ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA CENTRALNE OGRZEWANIE.....	8
OKRES ROZLICZENIOWY KOSZTÓW CIEPŁA.....	9
ROZLICZENIE OPŁAT ZA CIEPŁO.....	10
ZASADY USTALANIA WSPÓŁCZYNNIKÓW REDUKCYJNYCH.....	12
ORGANIZACJA ODCZYTÓW.....	13
ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZY ZMIANIE UŻYTKOWNIKA LOKALU.....	13
ROZLICZENIE CIEPŁA Z UŻYTKOWNIKAMI INDYWIDUALNYMI.....	14
TRYB POSTĘPOWANIA REKLAMACYJNEGO.....	14
PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU.....	15
POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	16

II CZĘŚĆ ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CIEPŁEJ WODY

POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....	17
ZNACZENIE UŻYTYCH POJĘĆ I ZWROTÓW.....	17
USTALENIE KOSZTU I CENY PODGRZANIA WODY.....	18
ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA C.W.U. DLA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.....	19
ROZLICZENIE C.W.U.....	20
PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI POSIADAJĄCYCH INDYWIDUALNE WODOMIERZE.....	21

I CZĘŚĆ ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§1

Podstawy prawne.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r., poz. 1385).
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. O efektywności energetycznej (Dz.U. z 2021 r., poz. 2166).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1208).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351).
5. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. O wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1213).
6. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2016 r. O systemach oceny zgodności i nadzoru rynku (Dz.U. z 2022 r., poz. 1854).
7. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (Dz.U. z 2021 r., poz. 2273) dalej Rozporządzenie MKIŚ.
8. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 poz. 718).
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
10. PN-EN 834:1999/Apl: 2004 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Transportowiec” wpisany do KRS postanowieniem Sądu Rejonowego w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 31 sierpnia 2018r. nr. 0000187244.
12. Obowiązujące umowy sprzedaży ciepła zawarte z Dostawcą.
13. Obowiązujące umowy rozliczeniowe z firmami rozliczeniowymi.

§2

Postanowienia wstępne.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu, mają zastosowanie do rozliczania kosztów wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz instalację wodociągową

cieplej wody użytkowej. Regulamin uwzględnia również rozliczenie kosztów im towarzyszących.

2. Ciepło dostarczane do budynków służy wyłącznie do ogrzewania za pomocą instalacji centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej.

3. Zasady określone w Regulaminie stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikami lokali w zakresie zużycia energii cieplnej.

4. Obowiązek rozliczenia energii cieplnej nie wymaga zawierania przez Spółdzielnię odrębnych umów rozliczeniowych z użytkownikami.

5. Zgodnie z § 5 pkt 2 Rozporządzenia MKiŚ z 7.12.2021 r. wprowadza się do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali, obowiązek stosowania podzielników kosztów w przypadku spełnienia w nieruchomości łącznie poniższych warunków:

a) występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,

b) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostaticzne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,

c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy nie przekracza wartości 0,40 GJ w odniesieniu do ogrzewanej kubatury budynku,

d) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą,

e) przeprowadzona analiza ekonomiczna dla okresu pięcioletniego wykaże oszczędność energii cieplnej w wyniku zastosowania podzielników kosztów. Wyższą niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń. Powyższych warunków nie stosuje się w budynkach, które w dniu wejścia w życie Rozporządzenia tj. 23 grudnia 2021 roku były wyposażone w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

§3

Znaczenie użytych pojęć i zwrotów.

1. **Dostawca ciepła** - przedsiębiorstwo energetyczne, z którym Spółdzielnia podpisała umowę kompleksową na przesył oraz dostawę energii cieplnej do nieruchomości (KPEC) lub dostawcą paliwa gazowego dla nieruchomości na potrzeby wytworzenia energii cieplnej – PGNiG.

2. **Instalacja centralnego ogrzewania** - układ przewodów centralnego ogrzewania w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mająca początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego lub przyłącza i zakończona na grzejnikach

3. **Moc cieplna** - ilość ciepła wytworzonego lub dostarczonego do podgrzania określonego nośnika ciepła, bądź ilość ciepła odebranego z tego nośnika w jednostce czasu.

4. **Zamówiona moc cieplna** - ustalona przez Odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych. Wielkość ta, zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz technologicznymi dla obiektu

jest niezbędna do zapewnienia pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach oraz prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.

5. **Odbiorca** – Spółdzielnia, która zawiera umowę o dostawę z przedsiębiorstwem energetycznym ciepła.

6. **Odbiorca indywidualny** - to osoba prawna lub fizyczna, która jest rozliczana za pośrednictwem odbiorcy.

7. **Firma Rozliczająca** - specjalistyczna firma zewnętrzna instalująca nagrzejnikowe podzielniki kosztów i obsługująca rozliczanie kosztów ciepła.

8. **Zasoby Spółdzielni** - lokale mieszkalne, lokale użytkowe (lokalne o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne), nieruchomości zabudowane.

9. **Podzielniki kosztów ciepła** - w rozumieniu przepisów metrologicznych nie są urządzeniami pomiarowymi, nie podlegają legalizacji. Są to nagrzejnikowe urządzenia wskaźnikowe, służące rejestrowaniu zużycia ciepła przez grzejniki i określaniu udziału pojedynczego lokalu w kosztach zmiennych zużycia ciepła, będącego częścią kosztów ogrzewania całego budynku:

a) podzielniki elektroniczne - podzielniki kosztów zasilane energią elektryczną, powinny spełniać wymagania PN-EN 834:1999,

10. **C.o.**- centralne ogrzewanie.

11 **C.w.u.** - ciepła woda użytkowa.

12. **Wielkość zużycia wg podzielnika kosztów c.o.** - wartość wynikająca ze wskazań podzielnika kosztów, służąca do określenia udziału pojedynczego lokalu w kosztach ciepła rozliczanej nieruchomości.

13. **Użytkownik** - odrębny właściciel, posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

14 **.Współczynnik redukcyjny LAF** - określany jest w całości dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych z uwzględnieniem strat ciepła powstałych w zależności od stanu technicznego budynku, ilości ścian szczytowych, usytuowania danego lokalu w bryle budynku, stanu dociepleń, występowania prześwitów, dylatacji itp.

15. **Współczynnik redukcyjny UF** - wartość fizyczna w indywidualnym systemie rozliczania kosztów ogrzewania, uzależniona od rozmiarów grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), metody montażu podzielnika oraz typu podzielnika.

16. **Koszt wspólny centralnego ogrzewania** - koszt energii cieplnej zużytej w budynku do rozliczenia na wszystkie lokale niezależnie od ilości jednostek na podzielnikach kosztów w indywidualnych lokalach. Koszt wspólny rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali i dotyczy ogrzewania nieopomiarowanych pionów i gałęzek grzejnych, klatek schodowych, piwnic, suszarni, rur grzewczych w łazienkach oraz przenikania ciepła przez nieizolowane przegrody wewnętrzne lokali.

17. **Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu** - to wartość ustalona na poziomie kosztu wspólnego centralnego ogrzewania przypadającego na dany lokal w okresie rozliczeniowym, nie mniej niż 50% średniego zużycia budynku.

18. **Maksymalny koszt zmienny** centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym stanowi wartość wyliczonego kosztu ryczałtu dla lokalu, pomniejszonego o koszt stały przypadający na ten lokal, nie więcej niż 250% średniego zużycia budynku.

19. **Koszt ryczałtu** centralnego ogrzewania stanowi metodę zamienną dla lokali lub ich pomieszczeń nierozliczanych wg wskazań podzielników kosztów w budynkach opomiarowanych.

20. **Powierzchnia ogrzewana lokalu** - to powierzchnia lokalu mieszkalnego, bądź użytkowego, składająca się z sumy powierzchni pomieszczeń wyposażonych w grzejniki c.o. i pomieszczeń wchodzących w skład tego lokalu, nie posiadających grzejników c.o. ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń, np. przedpokój, w-c, powierzchnia magazynowa, korytarz, itp. z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggi, tarasów, antresoli, klatek schodowych, piwnic, pralni, pomieszczeń na wózki, itp. oraz pomieszczeń leżących poza obrębem lokalu, nie ogrzewanych centralnie. W lokalach użytkowych za powierzchnię ogrzewaną, uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.

21. Jednostką rozliczeniową kosztów centralnego ogrzewania jest:

- a) wielkość wskazań urządzeń służących do podziału kosztów centralnego ogrzewania w lokalu, zredukowana ze względu na straty ciepła w lokalu,
- b) powierzchnia ogrzewana lokalu,
- c) powierzchnia opomiarowana lokalu - powierzchnia ogrzewana lokalu, która może być pomniejszona o wielkość powierzchni rozliczanej na zasadzie ryczałtu (powierzchni nieopomiarowanej),
- d) powierzchnia nieopomiarowana lokalu lub pomieszczenia, w której są grzejniki bez podzielników lub użytkownik zrezygnował z rozliczenia wg podzielników.

§4

Koszty centralnego ogrzewania.

1. Koszty dostawy ciepła obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię, w związku z opłatami uiszczanymi Dostawcy.

- a) opłaty te, zgodnie z zawartą umową dotyczącą sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych, dokonywane są w oparciu o wskazania układów pomiarowo-rozliczeniowych ciepła w węzłach ciepłowniczych. Stawki określone są w taryfach dla ciepła, zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki.

b) opłaty, te zgodnie z zawartą umową dotyczącą sprzedaży paliwa gazowego i świadczenia usług przemysłowych, dokonywane są w oparciu o wskazania układów pomiarowo – rozliczeniowych paliwa gazowego w budynkach. Stawki określone są w taryfach dla paliwa gazowego, zatwierdzone przez urząd regulacji energetyki.

2. Koszt zakupu ciepła na cele grzewcze, rozdzielany na poszczególnych użytkowników lokali, obejmuje:

2.1. **koszty stałe** dostawy ciepła:

- a) moc zamówioną dla potrzeb c.o. i podgrzania wody (w zł/MW na miesiąc),
- b) opłatę stałą za usługi przesyłowe, dotyczy mocy zamówionej (w zł/MW na miesiąc).

2.2. **koszty zmienne**, wynikające z faktycznych kosztów dostawy ciepła do obiektu, według aktualnych cen Dostawcy ciepła, obejmują:

- a) koszty zużytej energii cieplnej (w zł/GJ na miesiąc),
- b) opłatę zmienną za usługi przesyłowe (w zł/GJ na miesiąc).

2.3. **koszty stałe** dostawy paliwa gazowego:

- a) opłata abonamentowa (w zł/na miesiąc),
- b) opłata dystrybucyjna stała (w zł/na miesiąc).

2.4. **koszty zmienne**, wynikające z faktycznych kosztów dostawy paliwa gazowego do obiektu, według aktualnych cen dostawy paliwa gazowego obejmują:

- a) koszty paliwa gazowego (w zł/kWh na miesiąc),
- b) opłaty dystrybucyjne zmienne (w zł/kWh na miesiąc).

3. Koszt energii cieplnej lub paliwa gazowego dostarczonej do budynku, ustalany jest na podstawie układu pomiarowego i aktualnych cen.

4. Koszty energii cieplnej lub paliwa gazowego na potrzeby centralnego ogrzewania budynku ustala się poprzez sumowanie z okresu rozliczeniowego miesięcznych kosztów zarejestrowanych według faktur Dostawcy energii.

5. W budynkach bez c.w.u., powyższe koszty dotyczą tylko c.o.

6. W budynkach wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej, w kosztach c.o. uwzględnia się zarówno wynik rocznego rozliczenia kosztów stałych oraz kosztów zmiennych c.w.u., pomniejszając lub zwiększając koszty stałe i koszty zmienne centralnego ogrzewania.

7. Koszty dla lokali mieszkalnych, o których mowa w § 4 pkt 2, ustala się poprzez pomniejszenie sumy kosztów budynku o:

- a) koszty c.o. i c.w.u. lokali użytkowych,
- b) koszty podgrzania wody dla lokali mieszkalnych opomiarowanych i nieopomiarowanych,
- c) koszty podgrzania wody zużytej w pralniach przez mieszkańców budynku.

8. Naliczenie kosztów c.o. dla lokali użytkowych przejmowanych od Spółdzielni w użytkowanie, następuje z dniem protokółarnego przejścia lokalu, proporcjonalnie do faktycznej ilości dni jego użytkowania w okresie rozliczeniowym.

§5

Podział kosztów zużytej energii cieplnej lub paliwa gazowego na koszty c.o. i koszty przygotowania c.w.u.

1. Ustalenie kosztów energii cieplnej lub paliwa gazowego zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania, następuje w oparciu o koszty poniesione na rzecz Dostawcy ciepła, które zostają pomniejszone o koszty podgrzania c.w.u. w budynkach, w których koszty te występują.
2. Koszty stałe zakupu energii cieplnej lub paliwa gazowego na cele c.o. i c.w.u., są rozdzielane proporcjonalnie do mocy zamówionej dla potrzeb instalacji c.o. i c.w.u., według umowy na dostawę energii cieplnej do budynku.

§6

Zasady ustalania zaliczek na centralne ogrzewanie.

1. W miesięcznych opłatach za lokal, Użytkownicy na pokrycie kosztów stałych i zmiennych centralnego ogrzewania wnoszą opłatę zaliczkową.
2. Opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, ustalone są dla budynku w odniesieniu do m² powierzchni grzewczej lokalu. Użytkownicy na pisemny wniosek mogą ustalać w miesięcznych opłatach za lokal, dodatkową indywidualną przedpłatę na poczet rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
3. Wysokość opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów c.o. w odniesieniu do m² powierzchni ogrzewanej lokalu, dla poszczególnych budynków, ustala Rada Nadzorcza na podstawie analizy kosztów z roku ubiegłego z uwzględnieniem obowiązującej taryfy na dostawę ciepła lub paliwa gazowego i przewidywanego procentowego wzrostu kosztów dostawy energii cieplnej i paliwa gazowego w przyszłym okresie.
4. Użytkownicy pojedynczych pomieszczeń, stanowiących część mieszkania w budynkach opomiarowanych, w których brak możliwości montażu podzielnika lub zaworu z głowicą termostatyczną, z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, są obciążani zaliczką w wysokości aktualnej stawki w budynku. Zaliczka ta podlega rozliczeniu, według wyliczonej uśrednionej stawki zł/m², obliczonej na podstawie rzeczywistych kosztów zużycia ciepła lub paliwa gazowego, dla budynku w danym okresie rozliczeniowym.

5. Użytkownicy mieszkań oraz pojedynczych pomieszczeń w budynkach w opomiarowanych, w których nie ma podzielników ciepła, bądź w których właściciele sami zrezygnowali

z rozliczenia według wskazań podzielników kosztów, są obciążani zaliczkami w wysokości 100% aktualnej stawki dla danego budynku, za wyjątkiem lokali użytkowych. Zaliczka ta podlega rozliczeniu, według wyliczonej uśrednionej stawki zł/m² obliczonej na podstawie rzeczywistych kosztów zużycia ciepła, dla budynku w danym okresie rozliczeniowym.

6. Wysokość zaliczki dla lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych, w uzasadnionych przypadkach może ulec zmianie, w ciągu okresu rozliczeniowego (np. zmiana taryfy dostawy ciepła, paliwa gazowego, zmiana mocy w budynku, ocieplenie całkowite budynku).

7. Lokale o statusie najmu co miesiąc obciążane są kosztami dostaw ciepła na cele c.o. na podstawie faktur Dostawcy ciepła, które stosowanym systemem podziału kosztów są refakturowane proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu.

8. Zmiana stawek centralnego ogrzewania w budynkach w celu ustalenia zaliczek w opłatach eksploatacyjnych ustalana i wprowadzana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni stosowną uchwałą.

§7

Okres rozliczeniowy kosztów ciepła.

1. Okresem rozliczeniowym jest 12 kolejnych miesięcy.

2. Każdy budynek rozliczany jest oddzielnie.

3. Lokale użytkowe w nieruchomości rozliczane są łącznie z budynkiem.

4. Obowiązek informacyjny określony w § 9 rozporządzenia MKIŚ z 7.12.2021 r. o zużyciu energii cieplnej w nieruchomościach realizowany jest w Spółdzielni poprzez dostarczenie odbiorcy indywidualnemu Spółdzielni informacji o zużyciu GJ i poniesionych kosztach miesięcznych w roku kalendarzowym w terminie do 30 czerwca każdego roku za poprzedni rok.

5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, faktury miesięczne kosztów energii cieplnej w zamieszkiwanej nieruchomości mogą zostać udostępnione do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgodnie z ustalonymi zasadami.

6. Obowiązek przekazywania właścicielowi lokalu informacji dotyczącej porównania zużycia w jego lokalu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz zużycia wody ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, realizowany jest za pośrednictwem portali internetowych firm rozliczających, a w przypadku budynków nierozliczanych przez firmy zewnętrzne realizowany jest przez Administrację Spółdzielni.

7. Dostęp do informacji, o których mowa w § 10 Rozporządzenia MKIŚ z 7.12.2021 r. o zużyciu miesięcznym przekazywany jest wszystkim użytkownikom po złożeniu stosownego wniosku, bez pobierania opłat z tego tytułu.

§8

Rozliczenie opłat za ciepło.

Zasady ogólne.

1. Rozliczenia opłat za energię cieplną lub paliwa gazowego w poszczególnych budynkach dokonuje się z Użytkownikami lokali raz w roku do 30 czerwca po okresie rozliczeniowym.
2. Całkowite koszty zakupu ciepła lub paliwa gazowego, dostarczonego do obiektu, obciążają użytkowników lokali znajdujących się w tym obiekcie.
3. Koszty centralnego ogrzewania, dla budynków bez podzielników, ustala się dla poszczególnych mieszkań, według zasad ujętych w § 4 pkt 7. które podlegają rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej poszczególnych lokali.
4. Spółdzielnia może zlecić rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej lub paliwa gazowego, specjalistycznej firmie rozliczeniowej.
5. Rozliczenie dostawy ciepła w budynkach opomiarowanych, dokonuje się z uwzględnieniem zasady niwelowania różnic, wynikających z jakości przegród między mieszkaniami. W tym celu stosowane są przy indywidualnych rozliczeniach, współczynniki redukcyjne LAF i UF, opracowane przez firmę rozliczeniową, dla indywidualnego systemu rozliczenia kosztów ciepła lub paliwa gazowego poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych. Wielkości współczynników redukcyjnych LAF są niezmiennie w czasie sezonu rozliczeniowego, o ile cechy techniczne danego budynku pozostają stałe. Współczynniki UF, mogą ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku zmian parametrów urządzeń grzewczych.
6. Koszty stałe i koszty zużycia energii cieplnej lub paliwa gazowego w częściach wspólnych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu.
7. Koszty stałe c.o. wynikające bezpośrednio z faktur KPEC-u za zamówioną moc cieplną wraz z opłatą stałą za usługi przesyłowe, a w przypadku obiektu ogrzewanego paliwem gazowym koszty opłat abonamentowych oraz opłat dystrybucyjnych stałych wynikające bezpośrednio z faktur PGNiG rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali. Koszty zmienne c.o. w indywidualnym systemie rozliczeń w budynkach z podzielnikami kosztów, dzieli się na dwie pozycje w następującej proporcji:

70% - koszty wspólne, rozlicza się według powierzchni ogrzewanej lokali (dot. rur grzewczych w łazienkach, pomieszczeń wspólnych, nieopomiarowanych pionów i gałęzek grzejnych oraz pokrycia różnic wynikających z przenikania ciepła przez nieizolowane przegrody wewnętrzne lokali),

30%- rozlicza się według wskazań podzielników kosztów.
8. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła lub paliwa gazowego dla lokalu określony jest udziałem m² powierzchni ogrzewanej lokalu w kosztach wspólnych nieruchomości, o którym mowa w § 8 ust. 7 Regulaminu.

9. Maksymalny koszt zmienny lokalu stanowi różnicę pomiędzy wyliczonym kosztem ryczałtu dla danej powierzchni lokalu, a kosztem stałym przypadającym na ten lokal w okresie rozliczeniowym, o którym mowa w § 8 ust. 10 Regulaminu.

10. Koszt ryczałtu centralnego ogrzewania dla lokalu oblicza się każdorazowo w okresie rozliczeniowym. Stanowi on jednokrotność stawki zł/m², wyliczonej z rzeczywiście poniesionych kosztów c.o. (stałych i zmiennych) w budynku i przemnożoną przez powierzchnię ogrzewaną lokalu oraz liczbę miesięcy okresu rozliczeniowego wg schematu: jednokrotność stawki zł/m² x powierzchnia ogrzewana lokalu x 12 miesięcy.

11. Roczny koszt centralnego ogrzewania lokalu z podzielnikami nie może przewyższyć wartości rocznego kosztu centralnego ogrzewania lokalu o tej samej powierzchni, ustalonego na zasadzie ryczałtu c.o. Jeśli w danym okresie rozliczeniowym wystąpi taka sytuacja, wówczas lokal z podzielnikami zostanie rozliczony, jak lokal nieopomiarowany tj. do wysokości rocznych kosztów ryczałtu c.o.

12. Koszty eksploatacji podzielników w budynku nalicza się od liczby podzielników aktualnie zamontowanych w lokalach. Koszty rozliczenia podzielników, firmy rozliczają z Użytkownikami w oparciu o liczbę podzielników uwzględnionych do rozliczenia w lokalu. Lokalom rozliczanym ryczałtem, nalicza się opłatę za wykonanie usługi rozliczenia, zgodnie z aktualnym wykazem usług firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.

13. Montażu uzupełniającego podzielników, dokonuje się na pisemny wniosek Użytkownika, posiadającego tytuł prawny do lokalu.

14. W przypadku uzupełniającego montażu podzielnika w pomieszczeniu lub przy jego przemontowaniu w okresie grzewczym, za czas od początku okresu grzewczego do dnia montażu lub za czas bez opomiarowania, określa się szacunkowo zużycie według średniego zużycia jednostek w mieszkaniu. Dopuszcza się rozliczenie pomieszczenia za okres bez opomiarowania według iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, przypadającym na m² rozliczanej powierzchni ogrzewanej na miesiąc. Pozostałe miesiące po montażu do zakończenia okresu rozliczeniowego rozlicza się zgodnie ze wskazaniem podzielników kosztów ciepła. Jeśli montaż podzielnika miał miejsce poza okresem grzewczym, to za pełne miesiące tego okresu rozliczeniowego nalicza się tylko koszty rozdzielane zgodnie z Regulaminem proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokalu.

15. Koszty montażu uzupełniającego podzielników, inne usługi serwisowe, dodatkowe dojazdy, obciążają Użytkownika w rozliczeniu rocznym kosztów c.o., według aktualnego cennika firmy rozliczeniowej. Jeżeli faktura z obciążeniem za usługę serwisową wystawiona przez firmę rozliczeniową nadesłana zostanie po zakończonym okresie rozliczeniowym budynku, to koszty z nią związane przechodzą do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym budynku.

16. W przypadku, gdy Użytkownik w pomieszczeniu lub lokalu:

a) samowolnie zdemontuje grzejnik z zainstalowanym podzielnikiem, bez dokonania odczytu końcowego przez pracownika firmy rozliczeniowej,

b) zniszczy lub uszkodzi podzielnik kosztów ciepła,

- c) uszkodzi plomby zainstalowane na zaworach termostatycznych, bądź plomby podzielników,
- d) uniemożliwi dokonanie odczytu kontrolnego zarejestrowanych na podzielniku jednostek zużycia w ustalonym z serwisantem terminie,

zostanie obciążony za cały okres rozliczeniowy kosztami stanowiącymi iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, przypadającymi na m² rozliczanej powierzchni ogrzewanej o ile nie będzie możliwe dokonanie odczytu rzeczywistego pochodzącego z ostatniego przesyłu radiowego. Jeśli zostanie dokonany odczyt rzeczywisty to średnią z budynku stosuje się wyłącznie w pozostałych miesiącach okresu rozliczeniowego, w których uszkodzony podzielnik pozostawał w stanie niesprawności. Dopuszcza się zamiennie okres pozostawiania w niesprawności, dokonanie doszacowania jednostek na podstawie średniego zużycia jednostek zarejestrowanych na podzielniku. W przypadku, gdy Użytkownik lokalu uniemożliwi zainstalowanie właściwych dla budynku podzielników kosztów, jednolitych dla systemu rozliczeniowego lub gdy Użytkownik uniemożliwi wymianę baterii w podzielnikach kosztów, lokal rozliczony zostanie jak nieopomiarowany, według zasad ujętych w § 6 pkt 5 Regulaminu.

17. W przypadku zdemontowania grzejnika za wiedzą i zgodą Spółdzielni, opłata za zużytą energię cieplną, rozliczona zostanie według odczytu końcowego, dokonanego przez firmę rozliczającą koszty centralnego ogrzewania.

18. W przypadku technicznego zużycia lub wady technicznej podzielnika kosztów, rozliczenia dokonuje się według zasad ujętych w § 8 pkt 16 Regulaminu.

§9

Zasady ustalania współczynników redukcyjnych.

1. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania, stosuje się współczynniki redukcyjne. Współczynniki LAF, zależne są od jakości energetycznej lokalu w stosunku do położenia w bryle budynku oraz współczynniki grzejnikowe UF, które ściśle związane są z elementem grzewczym zamontowanym w pomieszczeniu.
2. Współczynniki redukcyjne dla lokali mieszkalnych, obliczane są przez firmy rozliczeniowe na podstawie projektu instalacji c.o.
3. W przypadku rozliczenia kosztów ogrzewania w lokalu metodą inną niż podzielniki kosztów, nie stosuje się współczynników redukcyjnych.
4. Dla jednostek użytkowych będących lokalami użytkowymi, wartość współczynnika wyrównawczego obliczana jest tak, jak w przypadku lokali mieszkalnych, na podstawie dokumentacji technicznej instalacji c.o.

§10

Organizacja odczytów.

1. Odczyt elektronicznych podzielników znajdujących się w lokalach, wyposażonych w moduł impulsowy, dokonywany jest na koniec okresu rozliczeniowego budynku, drogą radiową.
2. Odczyty kontrolne, wykonywane są na pisemny wniosek Użytkownika i obciążają go w przypadku, gdy sprawdzenie odczytu, bądź stanu technicznego podzielnika, wykaże nieuzasadnioną reklamację.
3. W przypadku dokonywanych zmian w instalacji c.o. (wymiana grzejników), dokonuje się międzyodczytu i następuje przemontowanie podzielnika w ramach prac serwisowych, przez firmę rozliczeniową, na koszt Użytkownika. Użytkownik pokrywa również koszt związany ze spuszczeniem i napełnieniem instalacji nośnikiem ciepła, jeżeli wystąpi takie obciążenie przez Dostawcę ciepła.

§11

Rozliczanie kosztów przy zmianie użytkownika lokalu.

1. Jednostką rozliczeniową dla rozliczenia mediów jest zawsze lokal mieszkalny, a nie poszczególni jego Użytkownicy.
2. Jeśli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego budynku, następuje zmiana Użytkownika lokalu (kupno/sprzedaż) lub roczne rozliczenie mediów dotyczy lokalu już sprzedanego, całość rozliczeń oraz płynących z nich obciążeń, bądź korzyści przejmuje nowy Użytkownik lokalu, któremu Spółdzielnia wysyła komplet rozliczeń rocznych. Na aktualnym Użytkowniku lokalu ciąży obowiązek ewentualnego dokonania rozliczeń gotówkowych zgodnie z wcześniejszymi uzgodnieniami stron transakcji.
3. Spółdzielnia nie dokonuje podziałów kosztów przy sprzedaży z rynku wtórnego oraz podnajmie i nie bierze odpowiedzialności za nieuregulowane niedopłaty na koncie lokalu mieszkalnego, wynikające z wzajemnych rozliczeń Stron sprzedaży.
4. Wynik rocznego rozliczenia lokalu mieszkalnego przejmuje nowy Użytkownik, który na drodze postępowania cywilnego może dochodzić swoich roszczeń od strony Sprzedającej.
5. Na pisemny wniosek sprzedającego i kupującego nadpłata bądź niedopłata zostanie podzielona proporcjonalnie do liczby zamieszkałych miesięcy.

§12

Rozliczenie ciepła z użytkownikami indywidualnymi.

1. Rozliczenie energii cieplnej lub paliwa gazowego z Użytkownikiem lokalu dokonuje się jeden raz w roku, po zakończonym okresie rozliczeniowym danego budynku.
2. Rozliczenie roczne budynków, w tym indywidualnych rozliczeń kosztów zużytej energii cieplnej lub paliwa gazowego poszczególnych lokali, Spółdzielnia przekazuje Użytkownikom lokali, w terminie do 30 czerwca od zakończenia okresu rozliczeniowego budynku.
3. Nadpłaty z rozliczenia rocznego, zalicza się na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
4. Nadpłaty w przypadku Użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu najstarszych należności.
5. Niedopłaty, powstałe w wyniku rozliczenia kosztów energii cieplnej lub paliwa gazowego należy uregulować wraz z bieżącymi opłatami eksploatacyjnymi.
6. W szczególnych przypadkach, dopuszcza się możliwość rozłożenia zaległości na raty za zgodą Zarządu, na pisemny wniosek Użytkownika posiadającego tytuł prawny do lokalu.
7. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez Użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą), nie stanowi podstawy do przedłużenia okresu reklamacji.
8. Brak wpłaty należności z tytułu rozliczenia w wyznaczonym terminie, upoważnia Spółdzielnię do naliczenia ustawowych odsetek i dochodzenia należności w postępowaniu sądowym.

§13

Tryb postępowania reklamacyjnego.

1. Reklamacje dotyczące odczytów, z wyłączeniem odczytów drogą radiową, należy zgłosić pisemnie do Spółdzielni w terminie 14 dni od daty odczytu. W przypadku nie wniesienia reklamacji przyjmuje się, że dokonany odczyt jest prawidłowy i zostanie przyjęty do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej.
2. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, gdy zostanie komisyjnie potwierdzony prawidłowo dokonany odczyt, koszty rozpatrzenia reklamacji (powołania komisji z udziałem firmy rozliczającej i Spółdzielni) ponosi Użytkownik w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania.
3. Reklamacje odczytu dokonanego drogą radiową i rozliczenia należy zgłosić pisemnie w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Reklamacja powinna zawierać uzasadnienie.

4. Podstawą reklamacji nie może być nieudostępnienie lokalu, dla dokonania odczytów podzielników ciepła przez serwisanta firmy rozliczeniowej w umówionym z właścicielem lokalu terminie, bez względu na przyczynę.
5. Złożone pisemnie odwołanie/reklamacja są rozpatrywane w przeciągu 6 tygodni od daty wpłynięcia pisma do Spółdzielni. Jeśli proces reklamacyjny wymaga przeprowadzenia dodatkowych czynności sprawdzających, jej rozpatrzenie może wydłużyć się do 10 tygodni.
6. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach.
7. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia rocznego kosztów centralnego ogrzewania w pojedynczych lokalach mieszkalnych nie zmienia rozliczenia rocznego budynku, a wyliczona kwota korekty stanowi bilans otwarcia dla kosztów w kolejnym okresie rozliczeniowym budynku.

§14

Prawa i obowiązki Użytkownika lokalu.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejnika, a także do ochrony zaworów termostatycznych oraz plomb zabezpieczających przed nieuprawnionym dostępem. W razie ich uszkodzenia lub niewłaściwego działania. Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu w Spółdzielni. W przypadku uszkodzenia urządzeń z winy Użytkownika, jest On zobowiązany do poniesienia kosztów związanych z ich usunięciem.
2. Użytkownik lokalu przy dokonaniu odczytu dodatkowego (kupno/sprzedaż) lub innym zleceniu serwisowym jest obciążony kosztami serwisowymi w rozliczeniu rocznym kosztów centralnego ogrzewania według daty wpływu faktury od firmy rozliczeniowej.
3. Użytkownik jest zobowiązany do udostępnienia pomieszczeń odpowiednim służbom Spółdzielni lub osobom przez Spółdzielnię upoważnionym oraz zapewnienia dostępu do instalacji, w celu zamontowania zaworów termostatycznych, podzielników kosztów, dokonania inwentaryzacji grzejników, kontroli odczytów, konserwacji, naprawy, bądź wymiany tych urządzeń.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia comiesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zakupu i dostawy energii cieplnej lub paliwa gazowego do budynku nie mniejszej niż ustalona stawka zł/m² powierzchni ogrzewanej lokalu zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Do obowiązków Użytkownika lokalu należy czuwanie nad prawidłowością działania zaworów termostatycznych, a w przypadku stwierdzenia ich nieprawidłowości, do niezwłocznego powiadomienia służb technicznych Administracji.
6. Za straty ciepła w mieszkaniu, spowodowane nieszczelnością zaworów termostatycznych, bądź za nieprawidłowe ich funkcjonowanie odpowiada Użytkownik lokalu.

7. Użytkownik nie może odłączyć się od ogólnej instalacji grzewczej w budynku. Wszelkie zmiany w instalacji grzewczej mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Spółdzielni i w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji.

8. Użytkownik lokalu, bez pisemnej zgody Spółdzielni, nie może w szczególności:

- a) przeprowadzać demontażu, wymiany lub zamiany grzejników c.o.,
- b) wymieniać zaworów termostatycznych i zaworów odpowietrzających,
- c) przebudowywać instalacji c.o. znajdującej się w mieszkaniu,
- d) zmieniać nastaw na korpusie zaworów termostatycznych.

9. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji centralnego ogrzewania przez poszczególnych Użytkowników lokali, Spółdzielnia ma prawo żądać lub przywrócić sama stan pierwotny na koszt Użytkownika lokalu.

§15

Postanowienia końcowe.

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości.

2. Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokali obejmuje:

- a) piony instalacji,
- b) poziomy instalacji:
 - do ciepłomierza lokalowego,
 - do zaworu przed grzejnikiem

W pozostałym zakresie, naprawy i konserwacji tej instalacji obciążają Użytkownika lokalu.

3. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

4. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania w lokalach w całym okresie sezonu grzewczego temperatury projektowanej, określonej PN-B-02402:1982 pod warunkiem dostarczania przez dostawcę ciepła czynnika grzewczego o wymaganych normą parametrach.

5. Temperatura w lokalach mieszkalnych mierzona w pomieszczeniu zamkniętym i przy maksymalnie otwartym zaworze termostatycznym, winna wynosić temperatury określone w § 15 pkt 4.

6. Indywidualny pomiar temperatury w pomieszczeniu dokonuje się mierząc temperaturę elektronicznym termometrem na środku zamkniętego pomieszczenia, ustawiając termometr na wysokości 1m od podłogi.

7. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, mają zastosowanie odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego.

II CZĘŚĆ ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CIEPŁEJ WODY

§16

Postanowienia wstępne.

1. Postanowienie II części Regulaminu, mają zastosowanie do rozliczania kosztów energii cieplnej lub paliwa gazowego, zużytej na podgrzanie ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych i lokalach użytkowych Spółdzielni.
2. Zasady określone w tej części Regulaminu, stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń, pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali, w zakresie ustalenia i rozliczenia kosztów c.w.u., które stosuje się do:
 - a) **lokali opomiarowanych** wyposażonych w urządzenia pomiarowe, posiadające ważną cechę legalizacji (wodomierze c.w.u.),
 - b) **lokali niepomiarowanych** nie posiadających wodomierzy c.w.u., posiadających niesprawne urządzenia pomiarowe, bądź lokali posiadających urządzenia pomiarowe, które utraciły ważność cechy legalizacyjnej.

§17

Znaczenie użytych pojęć i zwrotów.

1. **Przyłącze wodociągowe** - umownie nazwany odcinek przewodu, łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym.
2. **Wodomierz główny** - przyrząd pomiarowy, mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na każdym przyłączy wodociągowym, stanowiący własność Zakładu Gospodarki Komunalnej w Solcu Kujawskim.
3. **Wodomierz** - nazwa wskaźnika lub przyrządu pomiarowego, będącego połączeniem przepływomierza z licznikiem. Pozwala określić zużycie wody przez odbiorcę, wyrażone w m³. Każdy wodomierz posiada tzw. próg rozruchu, poniżej którego nie dokonuje pomiaru wody, która przez niego przepływa.
4. **Legalizacja** - zespół czynności obejmujących sprawdzenie, stwierdzenie i poświadczenie dowodem legalizacji, że przyrząd pomiarowy spełnia wymagania metrologiczne.
5. **Liczba osób zamieszkałych w lokalu** - liczba osób zamieszkująca w lokalu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc, którą ustala się w sposób następujący:

- a) liczbę osób zamieszkających w lokalu przyjmuje się na podstawie pisemnego oświadczenia Użytkownika lokalu,
- b) zmiana liczby osób następuje na pisemny wniosek Użytkownika lokalu, złożony w Spółdzielni do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc dokonania zmiany,
- c) zmiany liczby osób można dokonać wyłącznie wyprzedzająco.

6. Pozostałe określenia - zgodnie z § 3 części 1 Regulaminu.

§18

Ustalenie kosztu i ceny podgrzania wody.

1. Koszty stałe energii cieplnej lub paliwa gazowego, poniesione w nieruchomości dzieli się na koszty stałe energii dla potrzeb c.o. i koszty stałe energii cieplnej dla potrzeb c.w.u., proporcjonalnie do mocy zamówionej przez Spółdzielnię
2. Koszty energii cieplnej dla potrzeb c.w.u. w okresie rozliczeniowym obejmują koszty stałe i zmienne.
3. Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody w okresie rozliczeniowym kalkuluje się w oparciu o:
 - a) koszt mocy zamówionej na potrzeby c.w.u.
 - b) koszt opłaty stałej za usługi przesyłowe na potrzeby c.w.u.
 - c) koszt zużycia energii cieplnej na potrzeby c.w.u.
 - d) koszt opłaty zmiennej za usługi przesyłowe na potrzeby c.w.u.
 - e) ilość wody podgrzanej w okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku wyposażenia węzła cieplnego w oddzielne urządzenia pomiarowe dla c.o. i c.w.u., koszty zmienne podgrzania wody przyjmuje się na podstawie faktur Dostawcy.
5. W mieszkaniach i lokalach użytkowych nieopomiarowanych, koszt zużycia energii cieplnej dla c.w.u., oblicza się jako iloczyn obowiązującej stawki zaliczkowej w budynku $\times m^3$ na 1 osobę/m-c (**ryczałt**), który stanowi ustalony koszt rzeczywisty dla nieopomiarowanego lokalu i nie podlega rozliczeniu.
6. Wynik rozliczenia kosztów stałych c.w.u. z zaliczkowych opłat przenosi się do rozliczenia w koszty stałe centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym. Wynik rozliczenia kosztów zmiennych c.w.u. z zaliczkowych opłat przenosi się do rozliczenia w koszty zmienne centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym.
7. Stawkę (cenę) podgrzania $1 m^3$ wody do stosowania w rozliczeniach z mieszkańcami wprowadza Rada Nadzorcza SM po zatwierdzeniu stosowną uchwałą.

§19

Zasady ustalania zaliczek na c.w.u. dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

1. Naliczenia odpłatności za energię ciepłą lokali w budynkach zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej, których pomiar następuje w węźle wyposażonym w główny licznik ciepła, wskazujący zużycie energii cieplnej łącznie na potrzeby c.o. i c.w.u., dokonuje się w sposób następujący:

a) do ustalenia zaliczkowej stawki opłaty stałej podgrzania wody za 1 m³ przyjmuje się roczne koszty stałe c.w.u., powiększone o planowany wzrost cen KPEC-u, dzieląc je przez ogólną powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych w budynku,

b) do ustalenia zaliczkowej stawki zużycia za 1m³ podgrzania wody, dla lokali posiadających wodomierze indywidualne, kalkuluje się dzieląc koszty energii cieplnej zużytej na ten cel w roku ubiegłym, zgodnie z zasadami ujętymi w § 18 pkt 4, powiększone o planowany wzrost cen KPEC-u, przez ilość podgrzanej wody w budynku z roku ubiegłego według sumy m³ wykazanych przez wodomierze zbiorcze zamontowane w węzłach ciepłych budynku. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy zbiorczych w węzłach budynku, dopuszcza się przyjęcie ilości wody na potrzeby c.w.u. przyjętą do określenia aktualnych współczynników energochłonności.

c) zaliczkę (**ryczałt**) za c.w.u. w **lokalach nieopomiarowanych** ustala się jako iloczyn obowiązującej zaliczkowej stawki na podgrzanie 1m³ c.w.u. w nieruchomości, liczby osób zamieszkałych w okresie rozliczeniowym i przyjętego ryczału zużycia c.w.u. w wysokości 6m³ na osobę miesięcznie.

2. Dla lokali nowo opomiarowanych do naliczeń opłat eksploatacyjnych za mieszkanie stosuje się wstępną normę 2 m³ zużycia ciepłej wody na 1 osobę na miesiąc.

3. Zaliczki opłat za wodę dla mieszkań z wodomierzami ustala się w tym samym miesiącu, w którym nastąpił ich montaż w lokalu mieszkalnym.

4. Właściciel lokalu na pisemny wniosek może dokonać zmiany zaliczek na wodę w lokalu mieszkalnym do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc dokonania zmiany.

5. Zaliczkową stawkę za podgrzanie wody dla poszczególnych budynków ustala i zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni, dla każdego budynku oddzielnie na podstawie kalkulacji kosztów podgrzania wody.

6. Zaliczki za c.w.u., dla lokali użytkowych stanowiące zarazem ich koszt ustala się według zasad ujętych w § 18 pkt 7.

§20

Rozliczenie c.w.u.

1. Rozliczanie kosztów stałych energii cieplnej na przygotowanie c.w.u. odbywa się proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokalu.
2. Koszty zmienne rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytej c.w.u. wykazanej przez indywidualne wodomierze w lokalach.
3. Koszty zużycia wody ciepłej w okresie rozliczeniowym, są iloczynem ilości wody wynikającej ze zużyć ustalonych na bazie odczytów wodomierzy i obowiązującej ceny za podgrzanie $1m^3$ wody.
4. Koszty zużycia ciepłej wody dla lokali użytkowych podłączonych do wewnętrznej instalacji c.w.u. danego budynku i posiadających indywidualne wodomierze rozlicza się systemem miesięcznym ze zużycia na podstawie wskazań wodomierzy c.w.u.
5. Jednostką rozliczeniową kosztów podgrzania ciepłej wody jest:
 1. wielkość wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych w m^3 ,
 2. liczba osób zamieszkających w lokalu.
6. Stanem początkowym wodomierza przyjętym do rozliczeń po jego wymianie jest stan początkowy wpisany do protokołu montażowego wodomierza.
7. Rozliczenie zużycia wody następuje na podstawie odczytów radiowych wodomierzy przesłanych drogą elektroniczną lub odczytów wygenerowanych z portalu internetowego, według stanu w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenia wykonuje się w oparciu o wskazania wodomierzy w zaokrągleniu do dwóch miejsc po przecinku.
8. Przy stwierdzeniu awarii wodomierza c.w.u., bądź braku odczytu radiowego z przyczyn technicznych lokal obciąża się w okresie rozliczeniowym kosztami, na podstawie średniego zużycia wody w mieszkaniu z ostatniego okresu przed stwierdzeniem awarii lub z ostatniego rozliczenia wody, kiedy wodomierz działał prawidłowo. Jeśli awaria dotyczy lokalu nowo nabytego, bądź nie można ustalić właściwego zużycia wody w mieszkaniu, dopuszcza się przyjęcie zużycia $2 m^3$ c.w.u. na 1 osobę na miesiąc.
9. Mieszkania i lokale użytkowe, w których stwierdzono w okresie rozliczeniowym ingerencję w wodomierz indywidualny lub dokonano uszkodzenia plomby przy wodomierzach, rozlicza się ryczałtem.

§ 21

Prawa i obowiązki Użytkowników lokali posiadających indywidualne wodomierze.

1. Obowiązujące akty prawne zobowiązują Użytkowników lokali do wymiany wodomierzy na posiadające aktualną cechę legalizacyjną.
2. Zarząd Spółdzielni może w wyniku przeprowadzonego przetargu, wyłonić firmę zewnętrzną, której zleci przeprowadzenie kompleksowej wymiany wodomierzy w budynku. Koszty wymiany wodomierzy są pokrywane w całości przez użytkownika lokalu.
3. Wszelkie wnioski związane z dokonaniem wymiany wodomierzy w lokalu, awarie związane z zatrzymaniem pracy wodomierza, plombowanie wodomierzy, dokonanie kontroli odczytu należy zgłaszać bezpośrednio do Działu Rozliczeń Mediów w Spółdzielni, która zleci dalsze działania serwisantom firm lub pracownikom działu technicznego Spółdzielni.
4. Rozliczenie wody, w przypadku legalizacji wodomierzy przez użytkownika lokalu za okres pobierania wody bez urządzeń pomiarowych, nastąpi tak, jak dla lokali nieopomiarowanych, według zasad ryczału.



RADCA PRAWNY
Piotr Konieczny

UCHWAŁA NR 28/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Transportowiec” w Solcu Kujawskim z dnia 15.11.2022 roku.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Transportowiec” w Solcu Kujawskim w dniu 15.11.2022 roku postanawia:

§ 1

Uchwalić Regulamin rozliczeń kosztów ciepła w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Transportowiec” w Solcu Kujawskim i dokonywania indywidualnych rozliczeń tych kosztów z użytkownikami lokali o treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej Uchwały.

Podstawa prawna § 50 ust. 1 punkt 12 podpunkt 14 Statutu Spółdzielni.

Ilość głosów „za”10.....

Ilość głosów „przeciw”0.....

Wstrzymało się0.....

Rada Nadzorcza
SM „Transportowiec”

Handwritten signature in blue ink, likely of the Chairman of the Supervisory Board.

