

Załącznik do uchwały RN
Nr 31/2022 z dnia 19.12.2022

REGULAMIN

INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOCIEWIE” W STAROGARDZIE GDAŃSKIM

GRUDZIEŃ 2022

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie” w Starogardzie Gdańskim, zwany dalej Regulaminem, stosuje się w budynkach wielolokalowych Odbiorcy.
2. Zapisy Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie” w Starogardzie Gdańskim, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
3. Wprowadzony Regulaminem system rozliczania kosztów zużytego ciepła, zgodnie z prawem energetycznym, ma na celu stymulowanie energooszczędnych zachowań użytkowników lokali, przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowych warunków eksploatacji budynków określonych w odrębnych przepisach.
4. Regulamin stanowi podstawę do określenia metody dokonywania rozliczeń kosztów ciepła przez Odbiorcę i do ewentualnego zawarcia umowy między Odbiorcą i Firmą w zakresie dotyczącym metody dokonywania usługi rozliczania kosztów ciepła przez Firmę.

§ 2

1. Regulamin opracowano w oparciu o przepisy zawarte w następujących aktach prawnych i dokumentach:
 - 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r. poz.1385, t.j. z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
 - 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
 - 3) Ustawa z dnia 16 września 1982 – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021r. poz.648, t.j. z późn. zm.),
 - 4) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208 z późn. zm.),
 - 5) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001r. Nr 71 poz. 733, t.j. z późn. zm.),
 - 6) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.z 2001r. poz. 1048, t.j. z późn. zm.)
 - 7) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r. Nr 74 poz. 836, t.j. z późn. zm.)

- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie” w Starogardzie Gdańskim,
- 9) Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kociewie” w Starogardzie Gdańskim.
- 10) Umowa zawarta między Odbiorcą a Dostawcą Ciepła na dostarczanie ciepła do budynków wielolokalowych Odbiorcy.

OKREŚLNIĄ I DEFINICJE

§ 3

1. **Dostawca Ciepła** - przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem, od którego Odbiorca, na podstawie umowy, kupuje to ciepło.
2. **Odbiorca** - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kociewie” w Starogardzie Gdańskim, która kupuje ciepło na podstawie umowy zawartej z Dostawcą Ciepła.
3. **Firma** - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Odbiorca, na podstawie odrębnej umowy, zlecił rozliczenie kosztów ciepła.
4. **Użytkownik lokalu** - osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
5. **Koszty zakupu ciepła** - całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym. Są sumą kosztów stałych i zmiennych.
6. **Koszty stałe** - suma opłat: za zamówioną moc cieplną, opłat stałych za usługi przesyłowe oraz nośnik ciepła, jakie ponosi Odbiorca względem Dostawcy Ciepła.
7. **Koszty zmienne** - koszty zużytego ciepła (suma wartości ciepła oraz zmiennych opłat przesyłowych) ponoszone przez Odbiorcę względem Dostawcy Ciepła.
8. **Opłaty stałe** - opłaty za ciepło, wynikające z kosztów stałych, a także z części kosztów zmiennych za ciepło, które nie dociera bezpośrednio do grzejników w lokalach, a dotyczy m.in. pralni, suszarni, klatek schodowych i innych części wspólnych, rozliczane w proporcji powierzchni wg m² lokalu do jednostki rozliczeniowej.
9. **Opłaty zmienne** - opłaty za ciepło, które bezpośrednio dociera do grzejników w lokalach. Stanowią część kosztów zmiennych.
10. **Urządzenia pomiarowe** służące do dokonania rozliczeń: wodomierze główne, liczniki ciepła (ciepłomierze), wodomierze ciepłej i zimnej wody oraz podzielniki kosztów ogrzewania.
11. **Samodzielny lokal mieszkalny** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych

lub potrzeb innych niż mieszkaniowe. Definicję tę stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych na cele inne niż mieszkalne.

12. **Lokal szczytowy** - lokal mieszkalny, którego powierzchnia ściany szczytowej jest całkowicie odsłonięta lub część odsłonięta jest większa od powierzchni przesłoniętej.
13. **Ciepła woda użytkowa** - woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z przepisów.
14. **Centralne ogrzewanie** - system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
15. **Grzejnik** - urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
16. **Okres rozliczeniowy** - przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Jest to okres 12 m-cy lub różnica czasookresu wynikająca z przejścia z jednego systemu na inny system, jednak nie mniej niż 6 miesięcy grzewczych i 3 miesiące nie grzewcze, z poniższym zastrzeżeniem:
 - a) dla metody ryczałtowej jest to pełen rok kalendarzowy z uwzględnieniem wyjątku, o którym mowa wyżej; a przy zastosowaniu pozostałych metod rozliczeniowych początek i koniec okresu rozliczeniowego ustala zarząd spółdzielni.
 - b) dla ciepłej wody okres rozliczeniowy wynosi 3 miesiące (kwartał).
17. **Zużycie ciepła** - ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
18. **Powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
19. **Kubatura lokali mieszkalnych i użytkowych** - kubatura liczona jak dla potrzeb wentylacji tj. powierzchnia użytkowa (długość x szerokość) x wysokość pomieszczenia.
20. **Jednostka rzeczywista** - jednostka odczytana na skali podzielnika lub licznika mieszkaniowego.
21. **Jednostka zużycia** - jednostka rzeczywista pomnożona przez ewentualny współczynnik wyrównawczy; wartość niemianowana służąca do rozliczeń opłaty zmiennej.

22. **Jednostka rozliczeniowa** - budynek wyposażony w licznik ciepła dla potrzeb c.o., budynek wyposażony w licznik ciepła dla potrzeb c.w. lub zespół budynków wyposażonych w układ rozliczeniowo-pomiarowy dla potrzeb c.w.
23. **Współczynnik wyrównawczy** (redukcyjny) - współczynnik korygujący opłatę zmienną z uwagi na położenie lokalu w bryle budynku.
24. **Współczynnik oceny** - określany na podstawie badań laboratoryjnych przeprowadzonych dla określonego typu podzielnika. Współczynniki oceny są bezwymiarowe i służą jedynie do porównania zużycia ciepła przez różne grzejniki w ramach systemu opartego na jednolitych podzielnikach kosztów ogrzewania. Współczynnik oceny odzwierciedla rzeczywistą informację o eksploatowanym w lokalu grzejniku i nie podlega żadnym korektom.
25. **Wysokość opłat** jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycia ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od Dostawcy Ciepła.

§ 4

1. Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali w budynku dzielona jest na:
 - energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania,
 - energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody.
2. Każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
3. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody rozłożone są w opłatach miesięcznych przez cały rok.
4. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla jednostek rozliczeniowych.

ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POTRZEBY C.O.

§ 5

1. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku, na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę Ciepła w okresie rozliczeniowym.
2. Budynki Odbiorcy wyposażone są w ciepłomierze, w celu rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.
3. Odbiorca dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach.
4. Metody indywidualnego rozliczania kosztów ciepła lokali mieszkalnych i użytkowych:
 - 1) **metoda licznikowa**, wg wskazań ciepłomierzy – stosowana gdy do rozliczeń lokali zastosowane są liczniki ciepła (zamontowane w lokalu lub poza nim) zwane dalej licznikami mieszkaniowymi, a jednostki rozliczeniowe, w których

usytuowane są dane lokale, wyposażone są w poziomy układ centralnego ogrzewania,

- 2) **metoda podzielnikowa**, wg wskazań podzielników – stosowana gdy w lokalach zamontowane są podzielniki, a w jednostce rozliczeniowej jest ciepłomierz (licznik ciepła),
 - 3) **metoda ryczałtowa**, wg kubatury lub powierzchni lokalu - stosowana gdy lokale nie są wyposażone w liczniki ciepła lub podzielniki, w przypadku gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne i nieopłacalne.
5. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla lokali przy zastosowaniu klucza powierzchni użytkowej lokalu, o ile analiza oceny technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynków i lokali wykaże, że w budynku niemożliwy lub ekonomicznie nieuzasadniony jest montaż indywidualnych liczników ciepła (ciepłomierzy) lub podzielników kosztów ogrzewania.
 6. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Odbiorca bierze pod uwagę w szczególności:
 - 1) jednopunktowe doprowadzenie ciepła do lokali,
 - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach,
 - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą,
 - 4) zakres termomodernizacji budynku,
 - 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
 7. Wykonanie technicznej oceny opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania wykonuje się dla lokali nieopomiarowanych, rozliczanych metodą ryczałtową.
 8. Lokale, w budynku wielolokalowym, które na dzień wejścia w życie niniejszego Regulaminu są wyposażone w ciepłomierze albo w podzielniki kosztów ogrzewania, zarówno posiadające, jak i nieposiadające funkcji zdalnego odczytu, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, są rozliczane wyłącznie wg metody licznikowej lub podzielnikowej.
 9. W metodzie podzielnikowej koszt ciepła rozliczany jest na podstawie podzielników z uwzględnieniem wskazań licznika zamontowanego w jednostce rozliczeniowej.
 10. W metodzie ryczałtowej koszt ciepła rozliczany jest wg wskazania licznika w jednostce rozliczeniowej, w proporcji powierzchni użytkowej danego lokalu mieszkalnego do powierzchni użytkowych wszystkich lokali mieszkalnych w jednostce rozliczeniowej; a w przypadku gdy w danej jednostce rozliczeniowej znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, to rozliczenie kosztów ciepła dla lokali użytkowych następuje w proporcji kubatury lokalu użytkowego do kubatury wszystkich lokali w danej jednostce rozliczeniowej.

11. W metodzie ryczałtowej rozliczanie lokali użytkowych następuje wg proporcji kubatury lokali użytkowych i mieszkalnych w danej jednostce rozliczeniowej liczonej do całkowitych kosztów c.o. w tej jednostce rozliczeniowej.
12. W metodzie licznikowej koszt ciepła rozliczany jest wg wskazań licznika ciepła związanego z danym lokalem z uwzględnieniem wskazań licznika zamontowanego w jednostce rozliczeniowej.
13. W przypadku większej ilości liczników w jednostce rozliczeniowej koszt ciepła podlega zsumowaniu, wg wskazań tych liczników.
14. W budynkach gdzie Odbiorca rozlicza koszty c.o. z Dostawcą Ciepła na podstawie układu pomiarowego w stacji cieplnej (węźle grupowym) różnice na przesyłach (między budynkowe) rozlicza się w proporcji wskazań licznika ciepła w danej jednostce rozliczeniowej do sumy wskazań liczników wszystkich jednostek rozliczeniowych, rozliczane w kosztach zmiennych.

§ 6

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła dla potrzeb c.o. jest podział między indywidualnych użytkowników kosztów ciepła poniesionych dla ogrzewania jednostki rozliczeniowej.
2. Koszty zakupu ciepła w danej jednostce rozliczeniowej obejmują wydatki ponoszone przez Odbiorcę w związku z opłatami uiszczanymi Dostawcy Ciepła.
3. Koszty związane z rozliczeniem ciepła z zastosowaniem metody podzielnikowej i licznikowej nie stanowią kosztów zakupu ciepła. Koszty te zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Suma kosztów zakupu ciepła odniesiona do przedpłat (zaliczek na potrzeby centralnego ogrzewania) daje nadpłatę lub niedpłatę.
5. Różnice powstałe w wyniku rozliczenia wg ww. zasad rozlicza się w opłatach zmiennych ogrzewania lokali w danej jednostce rozliczeniowej.

§ 7

1. Indywidualne rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej jednostki rozliczeniowej.
2. Powierzchnia ogrzewana centralnie:
 - a) dla lokali mieszkalnych – jest to powierzchnia użytkowa lokalu, tj. powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane, natomiast nie wlicza się powierzchni użytkowej balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną (np. przedpokój, WC, garderoba itp.).

b) dla lokali użytkowych – jest to powierzchnia użytkowa lokalu, tj. powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, w tym powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz powierzchnia zajęta przez meble wbudowane i obudowane oraz powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii.

Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne w lokalu oraz piwnice wyposażone w grzejniki.

3. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
4. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe, itp.), koszty ciepła tych pomieszczeń uwzględnia się w tzw. opłatach stałych energii zużytej.
5. W przypadku gdy w danej jednostce rozliczeniowej nie wszystkie łazienki wyposażone są w grzejniki, to ciepło zużyte na ogrzewanie tych pomieszczeń rozlicza się w opłacie stałej.

§ 8

1. Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Pierwszego rozliczenia dokonuje się po okresie obejmującym minimum 6 miesięcy grzewczych i 3 miesiące nie grzewcze, począwszy od pierwszego dnia miesiąca, w którym zakończony został montaż podzielników lub ich wymiana.

§ 9

Zasady stosowania współczynników wyrównawczych (redukcyjnych).

1. Współczynniki wyrównawcze (redukcyjne) stosuje się dla lokali mieszkalnych w metodzie podzielnikowej i licznikowej (w metodzie ryczałtowej nie stosuje się).
2. Odbiorca stosuje dla mieszkań niekorzystnie położonych współczynniki wyrównawcze (redukcyjne) (R_m) zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” - **Zał. Nr 1** do Regulaminu. W przypadku jeśli jednostka rozliczeniowa (budynek) posiada dokumentację techniczną istnieje możliwość obliczenia indywidualnych współczynników wyrównawczych na wniosek mieszkańców danej jednostki rozliczeniowej i na ich koszt.
3. Dla budynków z docieplonymi tylko szczytami współczynnik wyrównawczy dla lokali mieszkalnych szczytowych-„przydachowych” i „przypiwnicznych” wynosi 0,9, natomiast dla pozostałych lokali mieszkalnych „przyszczytowych” wynosi 1,0.

4. Współczynników wyrównawczych (redukcyjnych) dla lokali użytkowych nie stosuje się.

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10

Podział kosztów energii cieplnej.

1. Koszt centralnego ogrzewania – to iloczyn ceny 1 GJ i wskazań ciepłomierzy (liczników) zainstalowanych w węzłach cieplnych wraz z przypadającą na tę jednostkę rozliczeniową wartością mocy zamówionej oraz innych opłat zawartych w umowie z Dostawcą ciepła. Podziału kosztu dokonuje się poprzez odczyt i rozliczenie ilości zużytego ciepła wg zamontowanych podzielników kosztów na wszystkich grzejnikach w budynkach (w lokalach mieszkalnych i użytkowych) lub liczników mieszkaniowych.

Zarejestrowane przez poszczególne podzielniki lub liczniki mieszkaniowe ilości zużytego ciepła stanowią podstawę do podziału kosztów centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej (czyli wskazań głównego licznika ciepła) na poszczególne lokale mieszkalne i lokale użytkowe, o ile takie występują w jednostce rozliczeniowej.

2. Koszt rozliczenia - koszt usługi za rozliczenie oraz usług dodatkowych **nie stanowi** składnika kosztu całkowitego zakupu energii cieplnej. Jest to koszt wynikający z ilości podzielników w lokalu i ceny jednostkowej odczytu podzielnika lub koszt odczytu licznika mieszkaniowego. Koszt ten obciąża gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

3. Opłata za ciepło przypadająca na lokal składa się z dwóch części:

- 1) opłaty za zamówioną moc cieplną, opłaty stałej za usługę przesyłową oraz za nośnik ciepła,
- 2) opłaty za energię zużytą (za zużyte ciepło oraz opłaty przesyłowej zmiennej).

Opłata za moc cieplną zamówioną, opłata stała za usługę przesyłową oraz nośnik ciepła nie podlega dalszemu indywidualnemu rozliczeniu. Opłata ta jest rozliczana w metodzie ryczałtowej, licznikowej i podzielnikowej odrębnie na każdą jednostkę rozliczeniową.

4. Opłata stała wynikająca z mocy zamówionej, opłaty przesyłowej stałej oraz opłaty za nośnik ciepła rozliczana jest wg powierzchni użytkowej lokalu liczonej w m².
5. Opłata za energię zużytą (zużyte ciepło oraz przesył zmienny) składa się z opłaty stałej i opłaty zmiennej :

a) Opłata stała:

- w metodzie podzielnikowej z zastosowaniem podzielników elektronicznych stanowi 65% kosztów energii zużytej i związana jest z ciepłem, które nie dociera bezpośrednio do grzejników w pomieszczeniach mieszkalnych i pomocniczych.

W lokalach użytkowych opłata stała bez względu na rodzaj podzielnika wynosi 30%.

Związana jest z energią, która została wyemitowana przez:

- grzejniki w pralniach, suszarniach, klatkach schodowych lub innych pomieszczeniach wspólnych,
 - nieopomiarowane łazienki,
 - przewody sieci rozdzielczej w piwnicach,
 - straty ciepła w węźle cieplnym,
 - niezisolowane piony w mieszkaniach, klatkach schodowych, piwnicach itp.,
 - inne np. opłaty pobierane przez Dostawcę ciepła zgodnie z umową;
- w metodzie licznikowej opłata stała jest różnicą kosztów wynikających z różnicy wskazań między licznikiem głównym w jednostce rozliczeniowej, a sumą wskazań liczników mieszkaniowych (w tym różnica ciepła wynikająca z zastosowania współczynników wyrównawczych).

Koszt legalizacji liczników mieszkaniowych nie stanowi składnika kosztu całkowitego zakupu energii cieplnej. Koszt ten obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Opłata stała rozliczana jest wg powierzchni użytkowej lokalu liczonej w m².

Całkowitą opłatę stałą dzielimy przez sumę powierzchni użytkowych wszystkich lokali. Otrzymujemy w ten sposób wartość jednostkową opłaty stałej (opłata przypadająca na 1 m² pow. lokalu).

b) Opłata zmienna:

- stanowi pozostałą część (po odliczeniu opłat stałych) od opłat całkowitych jednostki rozliczeniowej, a wyliczona jest w odniesieniu do wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub liczników mieszkaniowych. Dzielic kwotę przypadającą na opłatę zmienną przez sumę rzeczywistych wskazań wszystkich podzielników lub liczników mieszkaniowych otrzymamy kwotę przypadającą na jednostkę zużycia.

Zużycie rzeczywiste jest to:

- wartość wynikająca z różnicy odczytów (bieżącego i poprzedniego) zamontowanego podzielnika lub licznika, pomnożona przez tzw. współczynnik wyrównawczy.

Nr skali podzielnika uwzględnia typ i wielkość danego grzejnika.

W metodzie podzielnikowej opłatę zmienną dla danego lokalu mieszkalnego otrzymujemy mnożąc wartość (kwotę) przypadającą na jednostkę zużycia przez sumę jednostek rzeczywistych wg wszystkich podzielników w lokalu mieszkalnym, oraz przez współczynnik wyrównawczy uwzględniający wskaźnik zapotrzebowania lokalu mieszkalnego w ciepło.

Współczynnik wyrównawczy ma za zadanie równoważyć skutki związane z różnym zapotrzebowaniem w ciepło dla poszczególnych lokali mieszkalnych tzw. niekorzystne położenie lokalu mieszkalnego).

Współczynnik ten zależy od umiejscowienia danego lokalu mieszkalnego w jednostce rozliczeniowej (parter, piętro, ostatnia kondygnacja, mieszkanie wewnętrzne, zewnętrzne itd.), jak w zał. Nr 1 do Regulaminu.

6. Zasady klasyfikacji opłaty stałej i zmiennej w lokalach użytkowych są analogiczne jak w lokalach mieszkalnych.

§ 11

Ustala się poziom maksymalnego i minimalnego kosztu ogrzewania m² powierzchni użytkowej lokalu liczonego z opłat wymienionych w § 3 ust. 5:

- 1) Maksymalną wartość kosztu ogrzewania m² ustala się na poziomie 200% średniego kosztu ogrzewania m² w danym budynku.
- 2) Minimalną wartość kosztu ogrzewania m² ustala się na poziomie 85% średniego kosztu ogrzewania m² w danym budynku.

§ 12

Zaliczki na poczet opłat za c.o.

1. Na poczet pokrycia opłaty za centralne ogrzewanie Rada Nadzorcza ustala wysokość miesięcznych zaliczek na dany okres rozliczeniowy na wniosek Zarządu. Ustala się wysokość zaliczek w poszczególnych jednostkach rozliczeniowych na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - zmian cen energii cieplnej,
 - wzrostu lub spadku ilości zużycia energii cieplnej w jednostce rozliczeniowej.

§ 13

Odczyty podzielników kosztów ogrzewania i liczników mieszkaniowych.

1. Odczytu dokonują przedstawiciele Firmy upoważnieni do tych czynności przez Odbiorcę.
2. W przypadku podzielników elektronicznych – radiowych obecność użytkownika lokalu nie jest wymagana, odczyt dokonywany jest jednostronnie przez przedstawiciela Firmy. Terminy odczytów będą zróżnicowane dla poszczególnych osiedli.
3. Odbiorca nie musi zawiadamiać użytkowników lokali o dokonywaniu odczytów radiowych.
4. Firma, po wcześniejszym poinformowaniu, może dokonać sprawdzenia prawidłowości montażu i zaplombowania podzielników lub liczników mieszkaniowych.
5. Na czas kontroli odczytów podzielniki muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód (usunięcie obudowy grzejnika, zastawiających mebli itp.).
6. Odczyty dokonywane będą w terminach ustalonych przez –Odbiorcę i Firmę.

§ 14

Serwis techniczny.

1. Serwis kontrolno-odczytowy podzielników kosztów ogrzewania i liczników mieszkaniowych obejmuje:
 - sprawdzenie prawidłowości zamontowania i stanu plomb oraz prawidłowości wskazań,
 - dokonanie odczytu wskazań,
 - między odczyty (zmiana użytkownika lokalu, grzejnika itp.).
2. Rozliczenie opłat za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik lokalu otrzymuje w terminie 2 miesięcy od zakończenia odczytów w danej jednostce rozliczeniowej. W metodzie ryczałtowej rozliczenie opłat dokonuje się w czynszu po zakończeniu okresu rozliczeniowego z terminem dopłat 30 dni po sporządzeniu bilansu (31.03.).
3. Różnice (nadpłaty i niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane:
 - a) w przypadku gdy faktyczne opłaty za centralne ogrzewanie lub ciepłą wodę przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie,
 - b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie lub ciepłą wodę będą podlegały potrąceniu na poczet zadłużenia użytkownika lokalu z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Przy braku zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lub powstania nadwyżki po dokonanych potrąceniu, nadpłaty z rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie lub ciepłą wodę do wysokości jednomiesięcznego czynszu będą zaliczone na poczet przyszłych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, a nadpłata powyżej jednomiesięcznego czynszu zostanie wypłacona użytkownikowi lokalu na jego wniosek gotówką bez odsetek na wskazane konto bankowe, w terminie 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie lub ciepłą wodę na piśmie.
4. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat o których mowa w ust.3. lit „a” Odbiorca naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie, za każdy dzień zwłoki.

§ 15

Rozliczanie opłat za ciepło zamienne oraz w szczególnych przypadkach.

1. Ustala się dla pomieszczeń w lokalach, w których nie zamontowano podzielników kosztów z innej przyczyny niż określono w ust.2. (np. obiektywny brak dostępu do grzejnika, zdemontowano grzejnik przed wprowadzeniem systemu indywidualnych rozliczeń) metodę ryczałtową, tj. wg iloczynu średniej wartości całkowitych kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowego,
2. W wypadku gdy użytkownik doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji:
 - a) odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania lub w trakcie trwania okresu rozliczeniowego:
 - b) odmówił lub uniemożliwił dokonania odczytu podzielników w terminie podstawowym i dodatkowym,

- c) uszkodził co najmniej jedną plombę podzielnika,
- d) uszkodził co najmniej jeden podzielnik lub zdemontował,
- e) samowolnie bez zgody Odbiorcy przerobił instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość i moc grzejników, zdemontował grzejnik),
- f) stwierdzono inną ingerencję w prawidłowości wskazań podzielników,
- g) odmówił przeprowadzenia kontroli, o której mowa w § 20 ust.1. lit." d") niniejszego Regulaminu - Odbiorca może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo obciążyć użytkownika tego lokalu w okresie rozliczeniowym opłatą za energię ciepłą w wysokości określonej w art.45a. ust.11a pkt 2)b ustawy Prawo energetyczne.

Na potwierdzenie okoliczności wymienionych w §15 ust. 2 lit. od a) do g) Regulaminu winien być sporządzony protokół.

- h) Usunięcie sytuacji określonych w pkt. a – g winno nastąpić w okresie do 30 dni od daty otrzymania przez użytkownika lokalu wezwania Odbiorcy do usunięcia stwierdzonych niezgodności. Do czasu usunięcia nieprawidłowości użytkownik lokalu będzie ponosił opłatę za energię ciepłą w wysokości określonej w art.45a. ust.11a pkt 2)b ustawy Prawo energetyczne.

W przypadku niezawinionej przez użytkownika lokalu awarii urządzeń (podzielników lub liczników mieszkaniowych) koszt ciepła na danym lokalu rozlicza się wg udziału lokalu (grzejnika) w poprzednim okresie rozliczeniowym w jednostce rozliczeniowej (proporcjonalnie).

- 3. Dla lokali użytkowych dla przypadków opisanych w §15 ust.2 lit."a-g" Regulaminu obowiązują analogiczne zasady zaliczek i ich rozliczeń jak dla lokali mieszkalnych.
- 4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu usunął ściankę działową między pomieszczeniami swojego lokalu (np. pomiędzy kuchnią i pokojem) za pisemną zgodą Odbiorcy i dokonał zmian poprzez usunięcie grzejnika w jednym z łączonych pomieszczeń lub dokonał przeniesienia w ten sposób, że w tak powstałym pomieszczeniu jest jeden grzejnik; a zmiany te nastąpiły za pisemną zgodą Odbiorcy, to tak powstałe pomieszczenie rozlicza się jako jedno (jeden grzejnik i jeden podzielnik).
- 5. Środki z tytułu rozliczeń ryczałtowych rozliczane są z kosztami c.o. w danej jednostce rozliczeniowej.
- 6. Za legalizację i sprawność podzielników kosztów ogrzewania i liczników mieszkaniowych odpowiada Firma .

§ 16

Zasady rozliczania kosztów c.o. przy zmianie użytkowników lokalu.

Dopuszczalne są dwie zasady rozliczeń:

- 1. Całość kosztów ogrzewania rozlicza się zgodnie ze złożonymi oświadczeniami - na nabywcę lub zbywcę lokalu.
- 2. Podział proporcjonalny:
 - a) w metodzie ryczałtowej – całość kosztów przypadających na lokal rozlicza się proporcjonalnie wg okresu zajmowania lokalu przez zbywcę i nabywcę,

- b) w metodzie podzielnikowej lub licznikowej – energię zużytą rozlicza się na podstawie odczytu dokonanego w momencie zmiany użytkownika lokalu i mocy zamówionej wg proporcji okresu zajmowania lokalu przez zbywcę i nabywcę.

§ 17

Zasady montażu podzielnika kosztów ogrzewania i postępowania w przypadku wymiany grzejnika.

1. Miejsce montażu podzielnika kosztów ogrzewania znajduje się w połowie długości grzejnika i na 75 % jego wysokości (mierząc do środka podzielnika).

Dla grzejników o wysokości do 469 mm, punkt montażu znajduje się na 50 % ich wysokości. Podzielnik kosztów można zamontować dokładnie w środku długości grzejnika tylko wtedy, gdy grzejnik ma parzystą ilość elementów. W przypadku nieparzystej ilości elementów obowiązuje jednolita zasada montażu podzielnika z przesunięciem w stronę zaworu z głowicą termostatyczną.

2. Zmiana grzejnika może odbywać się tylko za pisemną zgodą Odbiorcy. O terminie zmiany grzejnika użytkownik lokalu jest zobowiązany powiadomić pisemnie Odbiorcę. Odbiorca lub Firma dokonuje przełożenia podzielnika ze zdemontowanego grzejnika na nowo zamontowany grzejnik. Firma na zgłoszenie Odbiorcy ustala skalę dostosowaną do mocy nowego grzejnika. Zmiana danych grzejnika zostaje uwzględniona przez Firmę w rozliczeniu kosztów ogrzewania.

§ 18

Zasady rozliczania kosztów podgrzewu wody dla celów ciepłej wody użytkowej.

1. Koszty dostawy energii cieplnej dla podgrzewu wody ciepłej rozlicza się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
2. Rozliczanie kosztów ciepła zużywanego na podgrzewanie wody odbywa się wg dwóch metod:
 - wg wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach
 - wg liczby osób zamieszkałych stale w lokalu
3. Opłata za podgrzanie ciepłej wody jest opłatą dwuczłonową tj. zawiera opłaty związane z kosztami stałymi (za MW mocy zamówionej i usług przesyłowych) oraz zmiennymi (za GJ energii zużytej i przesyłowej) ponoszonymi przez Odbiorcę względem Dostawcy ciepła.
4. Opłata związana z kosztami stałymi dzieli się przez powierzchnie użytkową mieszkań zasilanych z danego węzła (węzłów). Powstały w ten sposób koszt jednostkowy opłaty stałej za c.w. za 1 m² p.u. obciąża w wymiarze opłat miesięcznych poszczególnych użytkowników c.w. proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali.
5. Opłatę związaną z kosztami zmiennymi ustala się w ten sposób, że rzeczywiste koszty zmienne ponoszone wobec Dostawcy w okresie rozliczeniowym (kwartał), Odbiorca dzieli przez ilość podgrzanej wody ustalonej na podstawie sumy wskazań wodomierzy mieszkaniowych ciepłej wody danego węzła (węzłów) za ten sam okres rozliczeniowy (kwartał). Powstała w ten sposób opłata określa rzeczywisty koszt podgrzewu 1 m³ wody.

Rozliczenie opłaty zmiennej następuje w okresach kwartalnych wg rzeczywistych kosztów zakupu ciepła od Dostawcy dotyczącej tej opłaty (tj. za GJ energii zużytej i przesyłowej).

Opłata zmienna za ciepłą wodę płatna jest w formie zaliczki na dany okres rozliczeniowy (kwartał) w ratach miesięcznych.

6. Wysokość opłaty stałej i wysokość zaliczki na osobę ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Zmiana wysokości opłaty stałej i zmiennej może nastąpić jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodującego zmianę jego kosztów.
7. Normatyw na poczet rozliczania kosztów podgrzewu wody w lokalach wyposażonych w wodomierze ciepłej wody, stanowi iloczyn $1,2 \text{ m}^3$ od osoby miesięcznie i zaliczki kwotowej ustalonej przez Radę Nadzorczą, o której mowa w ust. 6.
8. Wymiar opłaty zmiennej za podgrzanie wody następuje jako iloczyn:
 - liczby m^3 zużytej w lokalu ciepłej wody x koszt $\text{zł}/\text{m}^3$ (ustalonej zaliczkowo) w lokalu wyposażonym w wodomierz ciepłej wody,
 - liczby osób zamieszkałych w lokalu x koszt $\text{zł}/\text{osobę}$ (ustalonej ryczałtowo) w przypadku lokalu nie wyposażonego w wodomierz ciepłej wody.
9. Dla lokalu nie wyposażonego w wodomierze ciepłej wody ustala się opłatę zmienną w formie ryczałtu miesięcznego na osobę w wysokości kosztów podgrzewu wody za 3 m^3 (wg wartości zaliczki), o którym mowa w ust. 6. Ryczałt ten nie podlega dalszemu rozliczeniu.
10. W przypadku braku odczytu wodomierzy ciepłej wody w lokalu za dany okres rozliczeniowy (kwartał) oraz w przypadku awarii wodomierzy ciepłej wody nie będącej następstwem działania użytkownika lokalu rozliczenie zaliczek na podgrzew wody będzie dokonywane wg ilości m^3 zużytych w danym lokalu jak za poprzedni okres rozliczeniowy (kwartał).
11. W przypadku demontażu, zniszczenia lub uszkodzenia wodomierzy ciepłej wody przez użytkownika lokalu lub zerwania przez niego plomb legalizacyjnej wodomierzy ciepłej wody i ich zabezpieczeń, a także w przypadku uniemożliwienia przez użytkownika mieszkania pracownikom Spółdzielni dojścia i odczytu wodomierzy ciepłej wody, użytkownik zostanie rozliczony za okres rozliczeniowy (kwartał), w którym wystąpiły wymienione sytuacje – jak za zużycie ryczałtowe, o którym mowa w ust.9 .

§ 19

Reklamacje.

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Odbiorcy w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Odbiorca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną Firmy dokonującej rozliczeń w terminie do 6 tygodni.
3. Złożenie reklamacji nie zwalnia lokatora od uiszczenia kwoty objętej reklamacją, na zasadach określonych w § 14 ust.3 i 4 Regulaminu.

4. Montaż uzupełniające Podzielników przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyłącznie w okresie odczytu podzielników w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty pierwszego terminu odczytu w jednostce rozliczeniowej.

§ 20

Obowiązki użytkownika lokalu.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) zamontowania urządzeń (przygrzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy, wodomierzy),
 - b) dokonania odczytów, wymiany podzielników, ciepłomierzy, wodomierzy i plombowania tych urządzeń,
 - c) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - d) przeprowadzenia kontroli w zakresie prawidłowości wskazań podzielników, liczników ciepła, wodomierzy i ewentualnej ingerencji użytkownika lokalu w system grzewczy, w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
2. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego (wodomierz główny poboru wody w budynku, licznik i podlicznik ciepła).
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do Ochrony urządzeń przed zniszczeniem – w przypadku uszkodzenia zawinionego przez użytkownika lokalu, doprowadzenia urządzeń do stanu pierwotnego na swój koszt.
4. Natychmiastowego zgłoszenia Odbiorcy o:
 - a) uszkodzeniu urządzenia,
 - b) stwierdzeniu niewłaściwego działania,
 - c) naruszeniu plomb,
 - d) wymiany, demontażu grzejnika.

§ 21

Obowiązki Odbiorcy.

Odbiorca zobowiązany jest do :

1. Terminowego dokonywania odczytów podzielników lub liczników mieszkaniowych i rozliczeń za pośrednictwem Firmy (w tym przekazywania prawidłowych danych do rozliczenia).
2. Kontroli i utrzymywania w sprawności układu pomiarowego w danej nieruchomości.
3. Kontroli i utrzymywania prawidłowego stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.

4. Podejmowania działań w celu eliminacji ewentualnych ingerencji użytkowników lokali w prawidłowości wskazań podzielników w przypadkach jeśli zachodzi takie podejrzenie.
5. Przyjmowania i rozpatrywania reklamacji wg zasad opisanych w § 19.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

1. Użytkownik lokalu ma prawo do informacji na temat kosztów, o których mowa w art.45a ust. 4a i art. 45c ustawy-Prawo energetyczne.
2. Zakres przekazywanych użytkownikowi lokali informacji określa Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021r. poz. 2273).

§ 23

W przypadkach nie opisanych w niniejszym regulaminie sprawy sporne dotyczące rozliczeń podzielnikowych będą regulowane w oparciu o przepisy „Systemu rozliczania kosztów ogrzewania Firmy rozliczeniowej” zatwierdzonego decyzją COBRTI „INSTAL” oraz w oparciu o przepisy obowiązującej polskiej normy dotyczącej podzielników kosztów ogrzewania i w oparciu o przepisy wymienione w § 2 ust.1.