

REGULAMIN
ROZLICZANIA CENTRALNEGO OGRZEWANIA
W S.M. „OSIEDLE MŁODYCH”

Podstawa prawna :

- Ustawa Prawo Energetyczne (tekst jedn. Dz.U. 2022 poz. 1385 z późn. zm.),
- Ustawa o efektywności energetycznej (tekst jedn. Dz.U. 2021 poz. 2166),
- ustawa o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2021 poz 868),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 7.12.2021 w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru 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. 2021 poz. 2273),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 23.04.2020r w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U 2020 poz. 718),
- Ustawa Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. 2021 poz. 648),
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2021 poz. 1208 z późn. zm.),
- Statut Spółdzielni ,

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”, ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) .
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali położonych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, w tym w budynkach, w których wyodrębniono własność jednego lub więcej lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają :

- Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych”
- Zarząd - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”
- Rada Nadzorcza - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych”
- Firma rozliczeniowa -Firma dokonująca rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią
- Użytkownik lokalu - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba posiadająca prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni, lokalu będący lub nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
- Podzielnik kosztów -urządzenie wskaźnikowe nie będące przyrządem pomiarowym na rozumieniu przepisów metrologicznych wprowadzony do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie zgodności.
- Budynek - ogół lokali usytuowanych w nieruchomości, których zaopatrywanie ciepło odbywa się przez wspólną instalację odbiorczą
- Jednostka rozliczeniowa - lokale zaopatrywane w ciepło i rozliczane w danym budynku objęte jednym lub więcej układów pomiarowych.
- Lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.
- Powierzchnia lokalu przynależnych -powierzchnia lokalu mieszkalnego , bez pomieszczeń (piwnic) w m² wynikająca z projektu wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych oraz podjętej na

- podstawie tego opracowania stosownej uchwały Zarządu Spółdzielni z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wysokości .
- Powierzchnia budynku - suma powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych bez pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych (piwnic) w m² z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wysokości.
 - Współczynnik korekcyjny wysokości – ustalany jako proporcja w stosunku do standardowej wysokości pomieszczeń wynoszącej ok. 2,5m. Współczynnika tego nie ustala się w przypadku, gdy zmniejszenie wysokości pomieszczenia następuje przy zastosowaniu w lokalu obniżenia sufitów (np. sufit podwieszany) bez zastosowania warstwy ocieplenia mniejszej niż 10cm. Uwzględnienie zmniejszającego współczynnika wymaga łącznego spełnienia warunków pisemnego powiadomienia Spółdzielni i potwierdzonego protokołem pomiaru wysokości spisany przy udziale pracownika Spółdzielni
 - Części wspólne pomieszczenia lokali poprzez - części wspólne budynku w skład których wchodzi klatki schodowe, korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie i inne wyposażone w grzejniki lub ogrzewane pośrednio z przegrody stałe.
 - Okres rozliczeniowy obejmujący - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku,
 - Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 1225),
 - Rozporządzenie w sprawie użytkowania budynków - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych(Dz.U 1999 nr 74 poz.836 z późn. zm.)
 - Rozporządzenie w sprawie podzielników kosztów - Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 7.12.2021 w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru 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. 2021 poz. 2273),

§ 3

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymywania temperatury w lokalach nie niższej niż 16⁰C zgodnie z § 134 pkt.6 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych .
2. Zaleca się utrzymywanie w lokalach i poszczególnych pomieszczeniach temperatur zgodnie z § 134 pkt.2 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

§ 4

Podział na jednostki rozliczeniowe stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.

II. Ustalenie metody podstawowej i zamiennej rozliczania ciepła.

§ 5

1. Ustala się, jako podstawową, metodę rozliczania ciepła na cele centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów centralnego ogrzewania na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
2. Ustala się, jako zamienną, metodę rozliczania ciepła na cele centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wysokości, na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie .
3. Według zasady określonej w pkt 1 rozlicza się budynki w których według stanu na dzień 23.12.2021r rozliczane były wg wskazań podzielników kosztów lub wynikać to będzie z obowiązujących przepisów prawa.

4. Dopuszcza się rozliczanie wg zasady określonej w pkt. 1 w jednostkach rozliczeniowych, których spełnione zostaną warunki określone w dziale „III. Zasady wprowadzania, rezygnacji i wymiany podzielników kosztów” .

5. Według zasady określonej w punkcie 2 rozlicza się budynki w których większość (ponad 50%) nie jest opomiarowanych w rozumieniu § 7 pkt 1 lub wynika to z przepisów obowiązującego prawa.

6. Według zasady określonej w pkt 2 rozlicza się również lokale położone w budynkach opomiarowanych w przypadkach określonych w § 21 niniejszego regulaminu.

III. Zasady wprowadzania, rezygnacji i wymiany podzielników kosztów.

§ 6

1. Użytkownicy lokali nie posiadający tytułu prawnego do lokalu są wyłączeni z podejmowania decyzji w sprawach określonych w postanowieniach działu III Regulaminu tj. § 7 - § 11 .

2. W sprawach określonych w § 7 - § 11 decyzję podejmuje właściciel lokalu.

§ 7

1. Jako opomiarowanie umożliwiające indywidualne ustalanie kosztów przypadających na poszczególne lokale uznaje się sytuację, w której jednostka rozliczeniowa posiada urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania a poszczególne lokale mają zainstalowane ciepłomierze lub podzielniki kosztów oraz zawory przygrzejnikowe wraz z głowicami termostatycznymi.

2. Jako nieopomiarowane lokale uznaje się sytuacje w których budynek posiada urządzenia pomiarowe umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania natomiast większość lokali w budynku nie posiada zainstalowanych ciepłomierzy lub podzielników kosztów.

§ 8

1. Wdrażanie systemu opomiarowania ciepła w lokalach położonych w danej jednostce rozliczeniowej która na dzień 23.12.2021r nie była rozliczana przy wykorzystaniu podzielników kosztów organizuje Spółdzielnia, za pisemną zgodą na pokrycie kosztów zakupu głowic termostatycznych i podzielników kosztów przez większość (ponad 50%) użytkowników lokali.

2. W przypadku niedostępności lokalu do montażu lub odczytu podzielników kosztów dany lokal rozliczany jest na zasadach określonych w dziale V „Rozliczanie zamienne” niniejszego Regulaminu.

§ 9

1. Za pisemną zgodą większości (ponad 50%) ogólnej liczby użytkowników lokali opomiarowanych mieszkań danej jednostki rozliczeniowej, w której obowiązek prowadzenia rozliczeń kosztów ogrzewania według wskazań podzielników kosztów nie wynika z obowiązujących przepisów prawa, złożony co najmniej na 7 miesięcy przed zakończeniem okresu rozliczeniowego, Spółdzielnia odstąpi od traktowania lokali w danym budynku jako opomiarowanych w rozumieniu postanowień § 7 pkt 1 niniejszego Regulaminu. Zarówno wniosek jak i zgoda dysponentów mieszkań winna być udokumentowana na piśmie pod rygorem nieważności.

2. Spółdzielnia może odstąpić od traktowania lokali w danym budynku jako opomiarowanych w rozumieniu postanowień §7 pkt 1 niniejszego regulaminu, od najbliższego okresu rozliczeniowego, za pisemną zgodą większości (ponad 50%) użytkowników lokali danej jednostki rozliczeniowej , w której obowiązek prowadzenia rozliczeń kosztów ogrzewania według wskazań podzielników kosztów nie wynika z obowiązujących przepisów prawa bez zachowania terminu określonego w pkt. 1 pod warunkiem pisemnego zobowiązania się przez użytkowników lokali do pokrycia kosztów wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową.

§ 10

Ponowne traktowanie lokali jako opomiarowane możliwe jest za pisemną zgodą większości (ponad 50%) użytkowników lokali złożony co najmniej na 1 miesiąc przed rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego. Zgoda użytkowników lokali winna być udokumentowana na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 11

Wymiana wyparkowych podzielników kosztów na elektroniczne podzielniki kosztów w poszczególnych jednostkach rozliczeniowych przeprowadzona zostanie w terminie nie późniejszym niż maksymalny termin wynikający z przepisów prawa. Dopuszcza się wymianę wyparkowych podzielników kosztów na elektroniczne we wcześniejszym terminie. Koszty wymiany wyparkowych podzielników kosztów ponoszą dysponenti lokali na zasadach określonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 12

1. W przypadku upływu okresu użytkowania elektronicznych podzielników, ze względu na upływ okresu żywotności zasilania prądowego podzielników, Spółdzielnia organizuje ich wymianę.
2. Wymiana podzielników o której mowa w pkt. 1 zaleca się przeprowadzać łącznie z odczytem podzielników .
3. Koszty wymiany podzielników ponoszą użytkownicy lokali w wysokości proporcjonalnej do ilości zainstalowanych podzielników kosztów w danym lokalu .

IV. Koszty, przychody oraz ustalanie opłat z tytułu centralnego ogrzewania.

§ 13

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom energii cieplnej.
2. Kosztem dostawy ciepła są koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. W przypadku rozliczania budynku i poszczególnych lokali przez firmę rozliczeniową, koszty rozliczania ponoszone są przez użytkowników lokali w wysokości faktycznie poniesionej przez Spółdzielnię.

§ 14

1. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane z wyodrębnieniem na koszty stałe i zmienne.
2. Do kosztów stałych zalicza się :
 - opłatę za moc zamówioną,
 - opłatę przesyłową stałą,
 - opłatę abonamentową,
 - inne składniki opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej a występujące w taryfach dostawców.
3. Do kosztów zmiennych zalicza się :
 - opłatę za dostarczone ciepło,
 - opłatę przesyłową zmienną,
 - opłatę za nośnik ciepła (wodę w instalacji c.o.),
 - inne składniki opłat zależnych od zużycia energii cieplnej a występujące w taryfach dostawców.
4. Do kosztów lub przychodów z tytułu centralnego ogrzewania danego budynku zalicza się również wysokość uwzględnionych reklamacji rozliczeń centralnego ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy.

§ 15

1. Opłaty za dostawę ciepła ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych taryf dla ciepła oraz przewidywanego zużycia.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali.
3. Decyzję o wysokości opłat zaliczkowych podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
4. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o ustaleniu indywidualnej stawki opłaty zaliczkowej na poczet kosztów ogrzewania dla danego lokalu – podwyższoną lub obniżoną, jednak nie niższą niż średni koszt ogrzewania lokali w danej jednostce rozliczeniowej za poprzedni okres rozliczeniowy.

§ 16

1. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
2. Opłaty pobierane są przez 12 miesięcy w roku .
3. Opłaty za dostawę ciepła do lokali winny być wpłacane na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 17

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie co najmniej na trzy dni przed tą datą.
3. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.
4. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za dostawę ciepła w

okresie remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.

5. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić pisemnie co najmniej na trzy dni przed tą datą.

§ 18

1. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie .

2. W indywidualnych przypadkach użytkownicy lokali mogą deklarować pisemnie wnoszenie wyższych niż ustalone przez Radę Nadzorczą opłat zaliczkowych za dostawę ciepła

V. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali.

BUDYNKI ROZLICZANE WG METODY PODSTAWOWEJ

§ 19

1. Koszty centralnego ogrzewania budynku w lokalach opomiarowanych rozliczane są w podziale na koszty stałe i zmienne.

2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali położonych w budynkach opomiarowanych są :

- m² powierzchni lokalu w odniesieniu do kosztów stałych obliczonych wg zasad określonych w niniejszym dziale,

- m² powierzchni lokalu w odniesieniu do części kosztów zmiennych o których mowa w § 21 ust. 1b)

- jednostka (działka) podzielnika zużyta w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych o których mowa w § 21 ust. 1c).

§ 20

1. Przy określaniu ilości energii ciepła przypadającego na centralne ogrzewanie poszczególnych lokali stosuje się współczynniki grzejnikowe określane przez firmę rozliczeniową na podstawie wielkości (mocy) zainstalowanych grzejników.

2. W przypadku zróżnicowania wysokości pomieszczeń wynikającej z dokumentacji technicznej budynku stosuje się współczynniki korekcyjne wysokości obliczane proporcjonalnie do standardowej wysokości pomieszczeń wynoszącej ok.2,50m. Współczynnik ten stosuje się zarówno do ustalania kosztów przypadających na dany lokal jak również do ustalania wysokości opłat zaliczkowych.

3. Przy określaniu ilości ciepła przypadającego na centralne ogrzewanie poszczególnych lokali w budynkach opomiarowanych stosuje się współczynniki korekcyjne uwzględniające odmienne usytuowanie lokali w budynkach tzw. współczynniki LAF zgodnie z opracowaną dokumentacją. W indywidualnych, uzasadnionych przypadkach decyzją Zarządu wysokość współczynnika dla danego lokalu może być skorygowana o maksymalnie 10% . Stosowane współczynniki dla poszczególnych lokali Spółdzielnia udostępnia użytkownikom lokali w swojej siedzibie .

4. W przypadku braku obliczonych współczynników dla nieruchomości, o których mowa w pkt.3, do czasu ich opracowania stosuje się współczynniki korekcyjne dobrane w oparciu o wytyczne COBRTI INSTAL .Tak dobrane współczynniki zostają obniżone o 0,05 (np. z 0,9 na 0,85) w przypadku usytuowania okien mieszkania od strony północnej lub północno-wschodniej oraz podwyższone o 0,05 (np. z 0,9 na 0,95) w przypadku zastosowania w pomieszczeniach łazienek nieopomiarowanych grzejników (panelowych, żeberkowych, suszarkowych).W przypadku wyposażenia wszystkich mieszkań danego budynku w grzejniki łazienkowe nie stosuje się zwiększenia współczynnika o wartości 0,05 .

§ 21

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach z opomiarowanym zużyciem ciepła prowadzi się w taki sposób że :

a) koszty stałe ustalone zgodnie z § 14 pkt.2 i pkt 4 rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

b) 65% kosztów zmiennych ustalonych w oparciu o § 14 pkt 3 jako koszty zużycia ciepła na ogrzanie części wspólnych, łazienek, pionów grzewczych itp rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali ,

c) 35% kosztów zmiennych ustalonych zgodnie z § 14 pkt 3 według wskazań urządzeń pomiarowych z zastosowaniem współczynników określonych zgodnie z § 20 Regulaminu.

2. Za pisemną zgodą większości (ponad 50%) użytkowników lokali danego budynku Spółdzielnia może zastosować od najbliższego okresu rozliczeniowego inny, niż wymieniony w pkt 1, sposób

rozliczania ciepła w zakresie udziału procentowego kosztów zmiennych rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przy czym udział ten nie może być mniejszy niż 50%.

3. W rozliczeniach z indywidualnymi odbiorcami w lokalach z opomiarowanym zużyciem ciepła w odniesieniu do kosztów rozliczanych wg § 21 ust. 1 c) , zgodnie z § 8 Rozporządzenia w sprawie podzielników stosuje się :

- minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia wyliczany jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż określone w § 3 pkt.1 Regulaminu. Minimalny koszt zmienny zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m² powierzchni ustalony na podstawie wyliczeń, nie niższy niż 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycie ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.4.

- maksymalny koszt zakupu ciepła wyliczany jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikający z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu (maksymalnej mocy zainstalowanych grzejników).Maksymalny koszt zmienny zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m² powierzchni ustalony na podstawie wyliczeń, nie wyższy niż 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycie ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.4.

4. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła rozliczanych wg wskazań podzielników kosztów przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali biorących udział w rozliczeniu.

§ 22

W przypadkach określonych w § 45 pkt 11a Prawa energetycznego czyli:

- nie udostępnienia lokalu do odczytu podzielników kosztów,
- dokonania przez użytkownika lokalu ingerencji w przyrząd celem zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,
- braku możliwości odczytu podzielników kosztów,
- uszkodzenia lub awarii przynajmniej jednego z podzielników,
- brak zainstalowanych podzielników kosztów w lokalu znajdującym się w budynku rozliczanym według wskazań podzielników kosztów,

dany lokal rozliczany jest według metody zamiennej określonej w niniejszym Regulaminie.

§ 23

1. Zakres informacji zawartych na kartach rozliczeniowych obejmuje :

1) dla jednostki rozliczeniowej :

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej,
- powierzchnię budynku z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wysokości,
- ilość pobranego ciepła przypadającego na 1m² powierzchni lokali zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania,
- całkowity koszt pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (opłaty stałe i zmienne),
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w jednostce rozliczeniowej,
- współczynnik wyrównawczy położenia lokalu dla kosztów zmiennych zakupu ciepła,
- średni koszt ogrzewania w jednostce rozliczeniowej uwzględniający sumę kosztów stałych i zmiennych ogrzewania w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,

2) dla lokalu :

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów w danym lokalu skorygowane przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w okresie rozliczeniowym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w okresie rozliczeniowym,
- wielkość naliczonych zaliczeń na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość kosztów stałych przypadających na lokal,

- wysokość kosztów zmiennych przypadających na lokal,
 - saldo rozliczenia w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - sugerowana wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym obliczona na podstawie przypadających na lokal kosztów podzielonych przez powierzchnię użytkową lokalu i 12 miesięcy,
 - porównanie zużycia ciepła z zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej w której znajduje się jednostka rozliczeniowa – w okresie letnim i zimowym,
2. Raz w miesiącu, na pisemny wniosek użytkownika lokalu w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem podzielników kosztów ogrzewania, umożliwia się uzyskanie informacji o :
- ilości pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - ilości zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
 - ilości ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,
 - ilości zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników o których mowa w § 20.

BUDYNKI ROZLICZANE WG METODY ZAMIENNEJ

§ 24

1. Koszty centralnego ogrzewania budynku z lokalami nieopomiarowanymi rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali.
2. W przypadku zastosowania metody zamiennej w sytuacjach określonych w § 22 rozliczanie danego lokalu odbywa się poprzez ustalenie średniego kosztu ogrzewania 1m² w danych budynku a następnie przyporządkowanie dla lokalu kosztów odpowiadających iloczynowi średniego kosztu ogrzewania 1m² i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Dla lokali rozliczanych według metody zamiennej ustala się współczynnik korekcyjny położenia lokali w wysokości 1,00 .
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła do tych lokali jest m² powierzchni.
5. Opłaty pobrane od użytkowników lokali oraz upusty o których mowa w dziale VI „Upusty w opłatach za centralne ogrzewanie” stanowią podstawę do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
6. Rozliczenie obejmuje porównanie poniesionych kosztów z tytułu centralnego ogrzewania danego budynku oraz opłat zaliczkowych pobranych od użytkowników lokali.

§ 25

Zakres informacji zawartych na kartach rozliczeniowych obejmuje :

- 1) dla jednostki rozliczeniowej :
 - powierzchnię budynku z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wysokości,
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej,
 - ilość pobranego ciepła przypadającego na 1m² powierzchni lokali zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - całkowity koszt pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (opłaty stałe i zmienne),
 - koszty stałe zakupu ciepła,
 - koszty zmienne zakupu ciepła,
 - średni koszt ogrzewania w jednostce rozliczeniowej uwzględniający sumę kosztów stałych i zmiennych ogrzewania w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,
- 2) dla lokalu :
 - powierzchnię użytkową lokalu z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych wysokości,
 - koszt ogrzewania lokalu w przeliczeniu na 1m² lokalu,
 - całkowity koszt ogrzewania lokalu,
 - zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
 - wielkość naliczonych zaliczeń na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - sugerowana wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym obliczona na podstawie przypadających na lokal kosztów podzielonych przez

powierzchnię użytkową lokalu i 12 miesięcy,
- saldo rozliczenia w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła z zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej w której znajduje się jednostka rozliczeniowa – w okresie letnim i zimowym,

VI. Postępowanie reklamacyjne.

§ 26

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo złożenia reklamacji rozliczenia. Reklamacje rozliczenia należy składać do Spółdzielni Mieszkaniowej .
2. Termin składania reklamacji wynosi 21 dni licząc od daty otrzymania rozliczenia lecz nie dłużej niż do 30 kwietnia danego roku. Reklamacje złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane.
3. Reklamacja winna być złożona na piśmie i powinna zawierać dane składającego reklamację, okres rozliczeniowy którego reklamacja dotyczy oraz powód złożenia reklamacji.
4. Termin rozpatrzenia reklamacji wynosi maksymalnie 30 dni od daty jej wpływu. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony do 60 dni o czym użytkownik lokalu winien zostać pisemnie poinformowany.
5. W sytuacji gdy reklamacja dotyczyć będzie nieprawidłowej pracy podzielnika kosztów, sprawdzenie prawidłowości jego pracy wykonywane będzie przez firmę rozliczeniową. Pisemna opinia firmy rozliczeniowej w tej sprawie jest wiążąca.
6. W przypadku, gdy sprawdzenie o którym mowa w pkt.5 wskaże, że podzielnik pracuje prawidłowo, ewentualne koszty związane z przeprowadzeniem sprawdzenia ponosi użytkownik lokalu.
7. W przypadku, gdy w wyniku sprawdzenia wskazania przynajmniej jednego z podzielników są nieprawidłowe lokal rozliczany jest według metody zamiennej określonej w § 24.
8. Brak odpowiedzi na reklamacje w terminach określonych w pkt.4 skutkują uznaniem reklamacji.

VII. Odczyty podzielników kosztów.

§ 27

1. Odczyty podzielników kosztów odbywają się po zakończeniu okresu rozliczeniowego i wykonywane są przez firmę rozliczeniową.
2. W sytuacji gdy jest to technicznie możliwe odczyty podzielników kosztów wykonywane są zdalnie, drogą radiową o ile umowa pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową taką sytuację przewiduje. Jeśli z przyczyn technicznych zdalne odczyty w danym lokalu nie zostały dokonane lub odczytywane są tzw. wyparkowe podzielniki kosztów, zastosowanie mają postanowienia pkt. 4-6.
3. O fakcie przeprowadzania odczytów drogą radiową użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez ogłoszenia zamieszczane na klatkach schodowych.
4. O odczytach w I terminie użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych co najmniej na 3 dni przed terminem odczytu.
5. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w I terminie, ustala się II termin odczytów o którym użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych co najmniej na 3 dni przed terminem odczytu.
6. W przypadku nieobecności użytkownika w II terminie wyznacza się dodatkowy, III termin odczytu o terminie którego użytkownicy lokali zawiadamiani są pisemnie poprzez umieszczenie w skrzynce pocztowej stosownego zawiadomienia.
7. W przypadku nieobecności lub nieudostępnienia lokalu w żadnym z terminów Spółdzielni rozlicza dany lokal zgodnie z zasadami określonymi w § 23.

§ 28

W przypadku odczytów podzielników tzw. „wyparkowych” w trakcie odczytu podzielników przeprowadzana jest wymiana fiolek z cieczą.

VIII. Upusty w opłatach za ciepło.

§ 29

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokali jeżeli z powodu wadliwego działania sieci przesyłowych i/lub urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego udzielone zostaną przez nich bonifikaty.
2. Przyznane bonifikaty o których mowa w pkt 1 zmniejszają koszty zakupu ciepła dla danej jednostki rozliczeniowej.

IX. Postanowienia końcowe.

§ 30

1. W przypadku jakiegokolwiek nieuprawnionej ingerencji użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania, w szczególności polegającej na :
 - uszkodzeniu podzielnika kosztów, plomb,
 - demontażu podzielnika kosztów, grzejnika, zaworów termostatycznych,
 - samowolnych zmian nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
 - samowolnej wymiany grzejników,
 - instalacji grzejników o parametrach niezgodnych z udzieloną zgodą,
 - samowolnego montażu dodatkowych grzejników w lokalu,
 - opróżnienia układu ogrzewania budynku z czynnika grzewczegoSpółdzielnia może obciążyć użytkownika lokalu kosztami przywrócenia instalacji centralnego ogrzewania do stanu pierwotnego.
2. W przypadku gdy wyrządzona szkoda przekracza wysokość poniesionych kosztów przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 31

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania winno być dokonane w ciągu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego i obejmuje porównanie poniesionych kosztów zakupu energii cieplnej oraz opłat zaliczkowych pobranych przez użytkowników lokali.
2. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica pomiędzy poniesionymi kosztami i opłatami pobranymi od użytkowników lokali, różnica ta winna być uwzględniona w opłatach mieszkaniowych za najbliższy miesiąc lub zwrócona z zastrzeżeniem pkt 3.
3. W przypadku zaległości w opłatach mieszkaniowych powstała nadpłata z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania zaliczana jest :
 - w przypadku posiadania przez Spółdzielnię wyroku sądowego (nakazu zapłaty) na poczet tych zaległości,
 - w przypadku zaległości nie objętych wyrokiem sądowym (nakazem zapłaty) na poczet bieżących należności.
4. W przypadku wystąpienia niedopłaty, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, może ona zostać rozłożona na raty płatne wraz z odsetkami . Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 32

1. W przypadku zmiany w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownika lokalu rozliczenie lokalu, wykonywane jest proporcjonalnie do okresu posiadania, chyba że użytkownicy lokali (zwalniający lokal i obejmujący lokal) zgodnie, w formie pisemnej, złożą inną dyspozycję Spółdzielni. Dyspozycję należy złożyć nie później niż do końca okresu rozliczeniowego tj do 31 grudnia.
2. Ustalenie ilości jednostek przypadających na poszczególne części okresu rozliczeniowego odbywa się na podstawie zgodnego oświadczenia użytkowników lokali (zwalniającego i obejmującego). W przypadku braku takiego oświadczenia ilość jednostek ustala się proporcjonalnie do długości rozliczanego okresu.
3. Koszty wykonania dodatkowych rozliczeń ponoszą użytkownicy lokali.
4. Rozliczenie wykonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego, nie później niż do końca pierwszego kwartału .

§ 33

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2023r.
2. Rozliczenia za rok 2022 dokonywane do 31.03.2023r wykonywane są w oparciu o Regulamin o treści dotychczas obowiązującej.
3. W przypadku zmian przepisów nadrzędnych postanowienia Regulaminu z nimi sprzeczne zostają zastąpione odpowiednimi przepisami prawa.

Niniejszy Regulamin uchwalony został uchwałą Rady Nadzorczej nr 27/VII/2016 z dnia 21-10-2016r. i znowelizowany uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/IX/2022/2022 z dnia 19.12.2022r.

Podział na jednostki rozliczeniowe

L. p.	Adres nieruchomości	Węzeł cieplny	Taryfa dla ciepła wg MPGK Sp. z o.o.	Ilość jednostek rozliczeniowych	Nazwa jednostki rozliczeniowej	Lokale w jednostce rozliczeniowej	Liczba liczników ciepła dla c.o. w jednostce rozliczeniowej
1	Konopnickiej 10	Zbiorczy – Kon.12	A1a	1	Konopnickiej 10	Od 1 do 20	1
2	Konopnickiej 12	Zbiorczy – Kon.12	A1a	1	Konopnickiej 12	Od 1 do 20	1
3	Konopnickiej 14	Zbiorczy – Kon.12	A1a	1	Konopnickiej 14	Od 1 do 20	1
4	Konopnickiej 15	Indywidualny	A2	1	Konopnickiej 15	Od 1 do 97	1
5	Konopnickiej 16	Zbiorczy – Kon.12	A1a	1	Konopnickiej 16	Od 1 do 20	1
6	Konopnickiej 17	Indywidualny	A2	1	Konopnickiej 17	Od 1 do 94 plus lokale użytkowe	1
7	Konopnickiej 18	Zbiorczy – Kon.12	A1a	1	Konopnickiej 18	Od 1 do 20	1
8	Konopnickiej 19	Zbiorczy – Tuw.4	A1a	1	Konopnickiej 19	Od 1 do 85	1
9	Konopnickiej 23	Zbiorczy – Tuw.8	A1a	2	Konopnickiej 23 – węzeł I	Od 1 do 40	1
					Konopnickiej 23 – węzeł II	Od 41 do 85	1
10	Konopnickiej 25	Zbiorczy – Tuw.8	A1a	1	Konopnickiej 25	Od 1 do 40	1
11	Tuwima 2	Zbiorczy – Tuw.4	A1a	1	Tuwima 2	Od 1 do 50	1
12	Tuwima 4	Zbiorczy – Tuw.4	A1a	1	Tuwima 4	Od 1 do 50	1
13	Tuwima 8	Zbiorczy – Tuw.8	A1a	1	Tuwima 8	Od 1 do 37, 39 plus lokale użytkowe	2
14	Tuwima 10	Zbiorczy – Tuw.8	A1a	1	Tuwima 10	Od 1 do 40	2
15	Tuwima 13	Indywidualny	A2	1	Tuwima 13	Od 1 do 12	1
16	Potockiego 3	Indywidualny	A2	1	Potockiego 3	Od 1 do 20	1
17	Potockiego 7	Indywidualny	A2	1	Potockiego 7	Od 1 do 14 plus lokal użytkowy	1
18	Potockiego 11	Indywidualny	A2	1	Potockiego 11	Od 1 do 20	1
19	Potockiego 13	Indywidualny	A2	1	Potockiego 13	Od 1 do 20	1
20	Słowackiego 33	Zbiorczy – Kon.12	A1a	1	Słowackiego 33	Od 1 do 30	1

21	Słowackiego 37	Zbiorczy – Kon.12	A1a	1	Słowackiego 37	Od 1 do 30	1
22	Słowackiego 39	Zbiorczy – Kon.12	A1a	1	Słowackiego 39	Od 1 do 30	1
23	Ogrodowa 9	Zbiorczy – Ogr.11	A1b	1	Ogrodowa 9	Od 1 do 75	1
24	Ogrodowa 11	Zbiorczy – Ogr.11	A1b	1	Ogrodowa 11	Od 1 do 40	2
25	Ogrodowa 13	Zbiorczy – Ogr.11	A1b	1	Ogrodowa 13	Od 1 do 20	1
26	Ogrodowa 15	Zbiorczy – Ogr.11	A1b	1	Ogrodowa 15	Od 1 do 20	1