

UCHWAŁA nr 13/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 19 maja 2023 roku,
w sprawie: zmiany Regulaminu rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody.

Na podstawie § 54 ust. 1 pkt 8 lit. m Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 12/18 z dnia 8-9 czerwca 2018 roku, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwała, co następuje:

§ 1

W Regulaminie rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody, stanowiącym załącznik do uchwały Nr 16/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia i zatwierdzenia zmian do Regulaminu rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody, wprowadza się następujące zmiany:

1. w § 22 ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
„1) powierzchni użytkowej lokali w przypadku, gdy co najmniej 20% liczników ciepła lub podzielników kosztów służących do rozliczania kosztów zakupu ciepła ulegnie uszkodzeniu w danym okresie rozliczeniowym.”
2. w § 26 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:
„3) Do rozliczenia kosztów zmiennych indywidualnych przypadających na dany lokal, zależnych od zużycia jednostek podzielnikowych w tym lokalu, określa się minimalny i maksymalny jednostkowy koszt zmienny indywidualny dla lokali zależny od kosztów indywidualnych w budynku, o których mowa w pkt 1), przypadających na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku:
a) minimalny jednostkowy koszt zmienny dla lokali stanowi 50% kosztów indywidualnych w budynku, o których mowa w pkt 1), przypadających na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku,
b) maksymalny jednostkowy koszt zmienny dla lokali stanowi 250% kosztów indywidualnych w budynku, o których mowa w pkt 1), przypadających na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku.
3. w § 28 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
„6) nieodpłatnego comiesięcznego przekazania (na pisemny wniosek użytkownika lokalu) informacji o zużyciu ciepła w lokalach zaopatrzonych w energię cieplną na cele c.o. i c.w., o ile jest technicznie wykonalne i opłacalne, w zakresie określonym szczegółowo w § 9 i 10 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 07.12.2021 roku 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”.

§ 2

Przyjmuje się tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody z uwzględnieniem zmian, o których mowa w § 1, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 01 lipca 2023 roku.

Głosowało członków Rady Nadzorczej: ...8... głosów „za”,
 ...0... głosów „przeciw”,
 ...0... głosów „wstrzymujących się”.

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Jan Śmielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr Andrzej Gzerniatowicz

REGULAMIN

rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody.

(tekst jednolity obowiązujący od dnia 01 lipca 2023 roku)

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie pośredniczy w dostawie energii cieplnej pomiędzy dostawcami ciepła a odbiorcami - użytkownikami lokali.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody na poszczególne lokale w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 2

Podstawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

- 1) Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1385, z późniejszymi zmianami).
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 kwietnia 2021 roku 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 roku, poz. 2273, z późniejszymi zmianami).
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1225, z późniejszymi zmianami).
- 4) Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2021 roku poz. 648, z późniejszymi zmianami).
- 5) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1208, z późniejszymi zmianami).
- 6) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 roku, poz. 172, z późniejszymi zmianami).
- 7) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie.

§ 3

1. Koszty zużycia ciepła rozlicza się według kosztów od poszczególnych dostawców czynnika grzewczego, odrębnie na poszczególne budynki lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłego.
2. Rozliczanie zużycia ciepła na grupę budynków zasilanych z jednego węzła jest dopuszczalne w tych przypadkach, w których nie ma możliwości przyporządkowania kosztów na poszczególne budynki.

§ 4

Całkowite koszty ciepła dostarczonego do budynku lub grupy budynków obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku lub grupie budynków.

§ 5

Istotą indywidualnego rozliczania kosztów ciepła w budynkach jest powiązanie wysokości opłat z zarejestrowanym zużyciem ciepła.

§ 6

Zadaniem Spółdzielni jest rozliczanie kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokali w budynkach lub grupie budynków stanowiących jednostki rozliczeniowe.

§ 7

Obowiązkiem Spółdzielni jest:

- 1) opomiarowanie zużycia ciepła w węzłach cieplnych po stronie wysokich parametrów czynnika grzewczego dla celów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody,
- 2) opomiarowanie ilości zużytej ciepłej wody,
- 3) zastosowanie regulacji zapewniającej poprawność działania instalacji grzewczych i instalacji ciepłej wody.

§ 8

W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń.

II. OKRES ROZLICZENIOWY I OKREŚLENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA.

§ 9

Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres 12-tu miesięcy od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego, za który należy dokonać rozliczenia kosztów zakupionego ciepła w poszczególnych budynkach lub grupach budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową.

§ 10

Do rozliczeń kosztów zakupionego ciepła przyjmuje się, że koszty ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody są równe naliczonym opłatom za podgrzanie wody w okresie rozliczeniowym.

§ 11

Za całkowite koszty zużycia ciepła uważa się:

- 1) koszty zakupu ciepła rozliczane z dostawcą na podstawie zawartej umowy,
- 2) koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali.

§ 12

Koszty zakupu ciepła są sumą następujących opłat miesięcznych:

- 1) rat za zamówioną moc cieplną,
- 2) rat opłaty stałej za usługi przesyłowe,
- 3) za dostarczone ciepło wg wskazania licznika ciepła,
- 4) miesięcznej opłaty zmiennej za usługi przesyłowe,
- 5) innych opłat związanych z utrzymaniem sprawności systemu grzewczego a niefinansowanych z funduszu remontowego Spółdzielni.

§ 13

Przyjmuje się podział całkowitych kosztów zakupu ciepła na:

- 1) koszty stałe w rozliczeniach kosztów ogrzewania rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali z uwzględnieniem współczynników przeliczeniowych opisanych w §21 ust. 3 oraz proporcjonalnie do liczby lokali w rozliczeniach kosztów podgrzania wody,

2) koszty zmienne liczone na podstawie zużycia mierzonego przez licznik ciepła.

§ 14

Za koszty stałe w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się wszystkie koszty niezależne od zużycia ciepła mierzonego licznikiem ciepła w węźle cieplnym.

§ 15

1. Dla budynków lub grupy budynków ze wspólnym licznikiem ciepła na cele ogrzewania i podgrzania wody, całkowity koszt zakupu ciepła stanowi sumę kosztów stałych i zmiennych.
2. Koszty zmienne wężła grupowego pomniejszane są o opłaty naliczone za podgrzanie wody ze wszystkich budynków, do których dostarczana jest ciepła woda z wężła grupowego. Różnica ta stanowi koszty poniesione na ogrzewanie budynków, w którym znajduje się węzeł grupowy.
3. Koszt ogrzewania dla budynków z zamontowanymi podlicznikami, objętych dostawą ciepła na ogrzewanie i podgrzanie wody z jednego wężła grupowego dla poszczególnych budynków ustala się według zasad:
 - 1) koszty stałe wężła grupowego związane z zapotrzebowaniem mocy na ogrzewanie dzielone są na poszczególne budynki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków zasilanych z wężła grupowego,
 - 2) koszty stałe wężła grupowego związane z zapotrzebowaniem mocy na podgrzanie wody dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków zasilanych w ciepłą wodę z wężła grupowego,
 - 3) koszty zmienne liczone są na podstawie wskazań liczników w każdym budynku,
 - 4) koszty ciepła wynikające z różnicy między wskazaniem licznika głównego, a sumą wskazań liczników budynkowych obciążają koszty zmienne poszczególnych budynków proporcjonalnie do wskazań liczników w tych budynkach.

III. USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁO I CIEPŁĄ WODĘ

§ 16

1. Za dostarczone ciepło do ogrzewania lokali należy wносить opłaty miesięczne, które traktowane są jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych ustala się na cały okres rozliczeniowy na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Opłatę za ciepło zużyte do podgrzania wody oblicza się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody w lokalu oraz ceny za podgrzanie 1m³ wody.

§ 17

Podstawą ustalenia wysokości stawki opłaty miesięcznej za ogrzewanie mieszkań i lokali użytkowych jest prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w ostatnim okresie rozliczeniowym oraz aktualna taryfa dla ciepła.

§ 18

1. Wysokość opłaty miesięcznej ustala się na okres od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego.
2. Stawki opłaty miesięcznej za ciepło do ogrzania lokali mieszkalnych i użytkowych przyjmuje się oddzielnie dla każdej grupy budynków według kosztów od poszczególnych dostawców ciepła.

3. Wysokość stawki miesięcznej za ogrzewanie lokali może być w uzasadnionych przypadkach zmieniana w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Kalkulacje stawek miesięcznych za ogrzewanie lokali i za podgrzanie wody przygotowują służby Spółdzielni i przedkładają do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej w formie uchwał.

§ 19

1. Cenę za podgrzanie 1m³ wody ustala się na podstawie kosztów zmiennych zakupu ciepła.
2. Do wyliczenia ceny jednostkowej przyjmuje się:
 - 1) cenę ciepła za 1 GJ (energia cieplna wraz z przesyłem) według obowiązującej taryfy dla ciepła,
 - 2) zużycie ciepła w GJ do podgrzania wody:
 - a) dla lokali położonych na os. XXX-lecia i os. Wojska Polskiego na podstawie odczytów podliczników energii cieplnej, pomniejszone o 30% z tytułu strat ciepła w układzie cyrkulacji wody; zużycie ciepła w ilości 30% przyjęte jako straty w układzie cyrkulacji wody, powiększa koszty stałe związane z przygotowaniem ciepłej wody, o których mowa w §13 pkt. 1,
 - b) dla lokali położonych na os. Nowym i os. Piastowskim wyliczone jako iloczyn jednostkowego kosztu podgrzania wynoszącego 0,40 GJ/m³ i ilości podgrzewanej wody wyrażonej w m³, pomniejszone o 30% z tytułu strat ciepła w układzie cyrkulacji wody; zużycie ciepła w ilości 30% przyjęte jako straty w układzie cyrkulacji wody, powiększa koszty stałe związane z przygotowaniem ciepłej wody, o których mowa w §13 pkt. 1.
 - 3) ilość podgrzewanej wody w budynku lub grupie budynków ustala się na podstawie odczytów wodomierza głównego.

§ 20

1. Zużycie ciepłej wody w lokalu ustala się na podstawie odczytów stanów wodomierzy wody ciepłej w tym lokalu na dzień 30 czerwca każdego roku.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania wodomierza wody ciepłej w lokalu mieszkalnym, na które użytkownik tego lokalu nie miał żadnego wpływu lub braku możliwości odczytu wodomierza w tym lokalu wyliczenie ilości zużytej wody ciepłej określa się wg zasad określonych w §5 ust. 7 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.
3. Opłata za przygotowanie ciepłej wody w lokalu, wyliczona jako iloczyn zużycia i jednostkowego kosztu podgrzania, powiększana jest o koszty podgrzania ilości wody wynikającej z różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym w budynku lub grupie budynków a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. Koszty podgrzania ilości wody wynikającej z różnicy wskazań wodomierzy wynoszącej do 10% rozlicza się proporcjonalnie do ilości zużytej wody ciepłej w poszczególnych lokalach, natomiast gdy różnica wskazań wodomierzy przekracza 10%, koszty podgrzania ilości wody przekraczającej tą wielkość obciążają koszty eksploatacji nieruchomości.

IV. PODZIAŁ KOSZTÓW CIEPŁA NA OGRZEWANIE LOKALI W BUDYNKU.

§ 21

1. Koszty stałe ustalone na podstawie zasad określonych w rozdziale II rozliczane są na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. W przypadku węzłów grupowych koszty stałe dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków.
3. W przypadku występowania w budynku lub w grupie budynków lokali użytkowych, ustala się podział kosztów stałych ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni

tych lokali i współczynników przeliczeniowych.

- 1) współczynnik przeliczeniowy dla lokali mieszkalnych $W_m = 1,0$.
- 2) współczynnik przeliczeniowy dla lokali użytkowych W_u ustala się według wzoru:
 $W_u = 1 + (H - 2,5m) * \beta + d_1$, gdzie:
 - H – wysokość pomieszczeń w metrach,
 - β – pionowy gradient temperatury – dla ogrzewania grzejnikami $\beta = 0,5$ (PN-B-03406),
 - $d_1 = 0,15$ – dodatek do strat ciepła przez przenikanie dla lokali użytkowych usytuowanych na parterze i przyziemiu budynku (PN-B-03406).

§ 22

1. Koszty zmienne ciepła dzielone są na:
 - 1) koszty ogólne – poniesione na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych i straty przesyłowe ciepła w budynku, na które użytkownicy nie mają wpływu. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2) koszty indywidualne – poniesione na ogrzewanie lokali.
2. Koszty zmienne ponoszone na ogrzewanie lokali mogą być rozliczane na podstawie:
 - 1) indywidualnych liczników ciepła zamontowanych w lokalach,
 - 2) wskazań podzielników kosztów,
 - 3) powierzchni użytkowej lokali w przypadku, gdy co najmniej 20% liczników ciepła lub podzielników kosztów służących do rozliczania kosztów zakupu ciepła ulegnie uszkodzeniu w danym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku wyposażenia lokali w indywidualne liczniki ciepła lub podzielniki kosztów, rozliczenie kosztów zmiennych odbywa się na podstawie wskazań tych urządzeń według zasad określonych w § 26.

§ 23

1. W przypadku wyposażenia lokali w liczniki ciepła traktowane są one jako podzielniki kosztów ciepła.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych za pomocą tych liczników dokonywane jest na podstawie:
 - 1) kosztów zmiennych za zużyte ciepło wynikających ze wskazań liczników ciepła w lokalach,
 - 2) kosztów stałych proporcjonalnie do mocy zamówionej przypadającej na dany lokal,
 - 3) kosztów wynikających z różnicy wskazań licznika głównego, a sumy wskazań liczników lokalowych, które są rozliczane proporcjonalnie do mocy zamówionej przypadającej na dany lokal.
3. W przypadku uszkodzenia, braku licznika lokalowego lub braku jego ważnej legalizacji opłata zmienna obliczona jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i maksymalnego jednostkowego zużycia ciepła w budynku. Za maksymalne jednostkowe zużycie ciepła w budynku przyjmuje się największy iloraz zużycia ciepła w poszczególnych lokalach przez powierzchnię tych lokali.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali użytkowych za pomocą tych liczników dokonywane jest na podstawie:
 - 1) kosztów zmiennych za ciepło wynikających ze wskazań liczników w lokalach. Koszty te powiększa się o 15% z tytułu pokrycia części kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnych i strat na przesył w budynku,
 - 2) kosztów stałych proporcjonalnie do mocy zamówionej na dany lokal.

5. W przypadku braku wyposażenia lokali użytkowych w liczniki lub podzielniki kosztów, koszty zmienne oblicza się zgodnie z § 21 pkt 3.

§ 24

Mieszkania, dla których nastąpiła zmiana sposobu użytkowania z lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy, stosuje się zasady rozliczeń ciepła jak dla lokali mieszkalnych. W przypadku prowadzenia działalności mającej wpływ na zwiększony pobór energii cieplnej z tytułu ogrzewania, do rozliczenia kosztów stosowane będą współczynniki przeliczeniowe wynikające z normy PN-B-03406.

§ 25

1. Podział kosztów zmiennych dostarczonego ciepła na ogrzanie poszczególnych lokali może nastąpić na podstawie dopuszczonych do stosowania podzelników kosztów.
2. Podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz służą tylko do podziału kosztów ciepła w rozliczeniach.

§ 26

Koszty zmienne ogrzewania lokali dzieli się na:

- 1) Koszty indywidualne – koszty rozliczane proporcjonalnie do wskazań indywidualnych podzelników kosztów ogrzewania, odpowiadające wartości części energii cieplnej wskazanej przez licznik ciepła, której ilość wylicza się poprzez przemnożenie łącznej ilości wszystkich jednostek podzelnikowych odczytanych z indywidualnych podzelników kosztów ogrzewania zabudowanych na grzejnikach w lokalach ogrzewanych za pośrednictwem danego licznika ciepła przez umowną ilość energii cieplnej, która jest przypisana do jednostki podzelnikowej.
Umowna ilość energii cieplnej przypisana do jednostki podzelnikowej jest jednakowa dla wszystkich ogrzewanych lokali znajdujących się w budynkach i wyliczana jest jako 40% minimalnego zużycia jednostkowego energii cieplnej przypadającego na jednostkę podzelnikową.
Minimalne zużycie jednostkowe energii cieplnej przypadające na jednostkę podzelnikową to najmniejsza wartość spośród zużyć jednostkowych energii cieplnej przypadających na jednostkę podzelnikową w zbiorze wszystkich wartości wyliczonych odrębnie dla każdego licznika ciepła w całym zasobach Spółdzielni.
- 2) Koszty ogólne – koszty rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w wysokości wyliczonej poprzez pomniejszenie kosztów zmiennych o koszty indywidualne, o których mowa w pkt 1).
- 3) Do rozliczenia kosztów zmiennych indywidualnych przypadających na dany lokal, zależnych od zużycia jednostek podzelnikowych w tym lokalu, określa się minimalny i maksymalny jednostkowy koszt zmienny indywidualny dla lokali zależny od kosztów indywidualnych w budynku, o których mowa w pkt 1), przypadających na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku:
 - a) minimalny jednostkowy koszt zmienny dla lokali stanowi 50% kosztów indywidualnych w budynku, o których mowa w pkt 1), przypadających na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku,
 - b) maksymalny jednostkowy koszt zmienny dla lokali stanowi 250% kosztów indywidualnych w budynku, o których mowa w pkt 1), przypadających na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku.

§ 27

1. W celu uwzględnienia wpływów usytuowania lokali rozliczanych na podstawie podzelników kosztów na wysokość opłat za ogrzewanie, należy stosować współczynniki korygujące uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w obrębie budynku. Jako niekorzystnie położone uważa się lokale, które znajdują się pod nieogrzewanymi poddaszami lub stropodachami, nad nieogrzewanymi piwnicami,

przejazdami a także zajmujące położenie narożne.

2. Współczynniki korygujące ustala się w oparciu o warunki obliczeniowe na podstawie dokumentacji technicznej z uwzględnieniem stanu technicznego budynku oraz ochrony cieplnej przegród zewnętrznych. Współczynniki stosowane są do poszczególnych pomieszczeń w danym lokalu. Współczynniki korygujące przyjmuje się z dokładnością do jednej setnej.
3. Dla budynków rozliczanych w systemie podzielnikowym, dla których nie określono współczynników korekcyjnych jak w ust. 2, stosowane są współczynniki standardowe ustalone przez COBRTI „INSTAL”.
4. Współczynniki korekcyjne, o których mowa wyżej mają zastosowanie wyłącznie do rozliczania kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych. Dla lokali użytkowych przyjmuje się, bez względu na położenie lokalu w bryle budynku, współczynnik korekcyjny w wysokości 1,0.

V. OBSŁUGA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA, WARUNKI DO UMOWY ORAZ TERMIN ROZLICZENIOWY I REKLAMACYJNY.

§ 28

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) rozliczenie indywidualne każdego lokalu, które należy wykonać nie później niż do 30 września danego roku,
- 2) prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia ciepła w poszczególnych budynkach lub grupach budynków,
- 3) udostępnienie członkom Spółdzielni do wglądu indywidualnego rozliczenia kosztów zakupionego ciepła, dla danej jednostki rozliczeniowej,
- 4) w przypadku stosowania podzielników kosztów, jednorazowy montaż podzielników, odczytanie wskazań podzielników i liczników ciepła,
- 5) udzielanie wszelkich informacji lokatorom w sprawie zasad rozliczeń zużycia ciepła.
- 6) nieodpłatnego comiesięcznego przekazania (na pisemny wniosek użytkownika lokalu) informacji o zużyciu ciepła w lokalach zaopatrzonych w energię ciepłą na cele c.o. i c.w., o ile jest technicznie wykonalne i opłacalne, w zakresie określonym szczegółowo w § 9 i 10 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 07.12.2021 roku 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”.

§ 29

Odczyty podzielników dokonuje się po zakończeniu sezonu grzewczego w terminie do 30 sierpnia danego roku.

§ 30

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- 1) umożliwienie montażu urządzeń regulacyjnych centralnego ogrzewania w trakcie modernizacji instalacji grzewczej oraz umożliwienie przeprowadzania prac związanych z jej eksploatacją,
- 2) dbałość o stan urządzeń zamontowanych do regulacji i rozliczania zużycia ciepła i wody,
- 3) umożliwienie dostępu do w/w urządzeń zamontowanych w lokalu służbom Spółdzielni lub osobom, którym zlecona została obsługa lub kontrola tych urządzeń,

- 4) uczestniczenie w odczytach wskazań zużycia ciepłej wody i wskazań podzielników kosztów ciepła oraz potwierdzania odczytów,
- 5) pokrywanie kosztów związanych z indywidualnym rozliczaniem ciepła.

§ 31

1. Po rozliczeniu sezonu grzewczego powstałe niedopłaty za centralne ogrzewanie należy uregulować w ciągu 30 dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego.
2. W indywidualnych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielni, Zarząd może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty.

§ 32

1. Odwołania lub reklamacje dotyczące rozliczania ciepła należy składać w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega korekcie.
2. Spółdzielnia winna w terminie 14 dni rozpatrzyć odwołanie lub reklamację i ustosunkować do złożonego odwołania lub reklamacji. W sytuacjach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten nie powinien przekraczać 30 dni.
3. W przypadku uznania odwołania lub reklamacji mającej wpływ na rozliczenie wszystkich lokali dokonuje się ponownego rozliczenia budynku, a pierwotne rozliczenie uznaje się za nieaktualne. Dotyczy to rozliczeń wszystkich użytkowników budynku.
4. W przypadku konieczności ponownego rozliczenia budynku koszty tego rozliczenia pokrywa:
 - 1) użytkownik lokalu, jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez użytkownika,
 - 2) Spółdzielnia, jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn Spółdzielni.

§ 33

1. Po rozliczeniu sezonu grzewczego powstałe nadpłaty za ogrzewanie przeznacza się w kolejności na:
 - 1) pokrycie wszelkich zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni,
 - 2) poczet opłat za lokal za m-c, w którym nastąpiło rozliczenie i za m-c następny po miesiącu rozliczeniowym.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota nadpłaty po uregulowaniu zobowiązań wobec Spółdzielni Mieszkaniowej określonych w pkt 1 zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku.

§ 34

Podział kosztów centralnego ogrzewania w przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego:

- 1) W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w trakcie sezonu grzewczego zostaną dokonane odczyty podzielników kosztów w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Administrację Spółdzielni, który stanowić będzie podstawę do rozliczenia końcowego kosztów ogrzewania.
- 2) W przypadku dokonania zbycia prawa do lokalu mieszkalnego bez udziału Spółdzielni, prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia ciepła przechodzą na nabywcę. Nabywca będzie zobowiązany do pokrycia niedopłaty lub uprawniony do nadpłaty, wynikłych z końcowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

- 3) W przypadku dokonania zbycia, przekazania lub zamiany lokalu rozliczanego na podstawie powierzchni użytkowej, koszt stały i zmienny przypadający na lokal dzieli się na kolejnych użytkowników proporcjonalnie do ilości dni trwania użytkowania lokalu określonego w pisemnym oświadczeniu złożonym przez dotychczasowego i nowego użytkownika lokalu w sposób następujący:
 - a) koszt stały do ilości dni trwania użytkowania w okresie rozliczeniowym,
 - b) koszt zmienny do ilości trwania użytkowania w sezonie grzewczym – według tabeli systemowej średniego klimatycznego zapotrzebowania na ciepło (stopniodni).

§ 35

Podział kosztów centralnego ogrzewania w przypadku zmiany użytkownika lokalu użytkowego.

- 1) W lokalach wyposażonych w podzielniki ciepła, będących w okresie wypowiedzenia w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, zostanie dokonany odczyt podzielników kosztów w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Administrację Spółdzielni, który stanowić będzie podstawę do rozliczenia końcowego kosztów ogrzewania.
- 2) W lokalach wyposażonych w liczniki ciepła, dokonuje się odczytu w ostatnim dniu trwania umowy a rozliczenie następuje poprzez wystawienie odpowiednich dokumentów rozliczeniowych w terminach określonych odrębnymi przepisami.
- 3) W lokalach rozliczanych w oparciu o powierzchnię użytkową, będących w okresie wypowiedzenia w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszt stały i zmienny przypadający na lokal dzieli się na kolejnych użytkowników proporcjonalnie do ilości dni trwania użytkowania lokalu w sposób następujący:
 - a) koszt stały do ilości dni trwania użytkowania w okresie rozliczeniowym,
 - b) koszt zmienny do ilości trwania użytkowania w sezonie grzewczym – według tabeli systemowej średniego klimatycznego zapotrzebowania na ciepło (stopniodni).
- 4) Szczegółowe warunki wnoszenia i rozliczania opłat za centralne ogrzewanie zostają określone w umowach najmu.

§ 36

Podstawowymi dokumentami w zakresie rozliczania ciepła w budynkach są:

- 1) Faktury za dostawę ciepła, których kopie winny być przechowywane w Dziale Księgowo-Finansowym Spółdzielni,
- 2) Rejestr miesięcznego zużycia ciepła na poszczególnych węzłach prowadzony przez Administrację Spółdzielni.
- 3) Formularze rozliczeniowe:
 - a) protokół z montażu i odczytów wskazań podzielników kosztów będących w posiadaniu użytkowników lokali i przedsiębiorstwa rozliczającego,
 - b) indywidualne rozliczenie ciepła danego lokalu przekazane każdemu użytkownikowi lokalu,
 - c) zbiorcze zestawienie rozliczenia ciepła dla poszczególnych lokali w danym budynku lub grupie budynków będące w posiadaniu Działu Księgowo-Finansowego Spółdzielni,
 - d) faktury VAT lub faktury VAT korekty - w przypadku lokali użytkowych.

§ 37

1. Użytkownicy lokali są obciążani opłatą za prowadzenie obsługi rozliczenia indywidualnego lokali wg następujących zasad:
 - 1) w rozliczeniu na podstawie podzielników kosztów – opłata jest iloczynem ilości podzielników

kosztów w lokalu i ceny rozliczenia jednej sztuki podzielnika, na którą składa się koszt obsługi rozliczeniowej i roczna rata spłaty zakupu i montażu podzielnika,

- 2) w rozliczeniu na podstawie lokalowych liczników ciepła – opłata stanowi ryczałt za rozliczenie lokalu,
 - 3) w rozliczeniu na podstawie powierzchni użytkowej – opłata stanowi ryczałt za rozliczenie lokalu.
2. Wysokość opłat określonych w pkt 1 podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

VI. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE.

§ 38

1. W przypadku nieopomiarowania pojedynczego grzejnika lub braku możliwości dokonania odczytu podzielnika, z przyczyn niezależnych od użytkownika, rozliczenie kosztów dostawy ciepła do tego grzejnika dokonuje się według średniego zużycia energii cieplnej przypadającego na moc tego grzejnika w lokalach opomiarowanych w tym budynku.
2. W przypadku nieopomiarowania pojedynczego grzejnika lub braku możliwości dokonania odczytu podzielnika, z przyczyn zależnych od użytkownika, rozliczenie kosztów dostawy ciepła do tego grzejnika dokonuje się według maksymalnego zużycia energii cieplnej przypadającego na moc tego grzejnika w lokalach opomiarowanych w tym budynku.
3. W przypadku nieopomiarowania całego lokalu lub braku możliwości dokonania odczytów w tym lokalu, z przyczyn zależnych od użytkownika, rozliczenie kosztów dostawy ciepła do tego lokalu dokonuje się według maksymalnego zużycia energii cieplnej przypadającego na 1m² w lokalach opomiarowanych w tym budynku.

§ 39

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji.
2. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, Spółdzielnia przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika.

§ 40

W związku z bardzo różnorodnym usytuowaniem grzejników w łazienkach i liczbą ich typów, nie montuje się podzielników kosztów na grzejnikach łazienkowych. Jest to dodatkowo uzasadnione niewielką powierzchnią tych pomieszczeń i ich wewnętrznym usytuowaniem. Koszty ogrzewania łazienek rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania w kosztach stałych. Na żądanie mieszkańców w przypadkach technicznie uzasadnionych mogą być montowane podzielniki kosztów również na grzejnikach łazienkowych.

§ 41

W celu zabezpieczenia temperatury pomieszczeń nie niższej niż +16°C w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, należy punkty grzejne w tych lokalach wyposażać w odpowiednie urządzenia regulacyjne – głowice termostatyczne o nastawie minimalnej temperatury.

§ 42

Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 43

W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może powołać komisję w celu zbadania stanu

faktycznego i pozyskania dodatkowych informacji dla budynku lub grupy budynków lub lokalu, niezbędnych do właściwej analizy i oceny zużycia ciepła oraz wprowadzenia nadzwyczajnej korekty do rozliczeń.

§ 44

1. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w §2.
2. Regulamin zatwierdzono Uchwałą nr 13/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 19 maja 2023 roku z mocą obowiązującą od dnia 01 lipca 2023 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
mgr Jan Śmielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr Andrzej Czerniatowicz

