

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW
I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZERWONY RYNEK”

Podstawę prawną regulaminu stanowi:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 roku – Prawo energetyczne wraz z późniejszymi zmianami,
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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r.- Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa z dnia 24.06. 1994 roku o własności lokali z późniejszymi zmianami.
6. Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
10. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
11. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
12. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
13. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek”.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
2. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** zużycia ciepła na ogrzewanie - wynika z położenia lokalu w bryle budynku - wyznaczany metodą obliczeniową. Ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
3. **Współczynnik [UF]** – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej - rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.

4. **Jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik UF
5. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik UF i LAF
6. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
7. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
8. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – (wg WT) temperatura użytkowania pomieszczeń nie niższa niż 16°C .
9. **Okres rozliczeniowy** – okres czasu pokrywający się z rokiem kalendarzowym.
10. **Sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku wielolokalowego.
11. **Budynek** - w rozumieniu regulaminu - budynek mieszkalny wielolokalowy, sklasyfikowany w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB - 112).
12. **Lokal** -w rozumieniu regulaminu - samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, który może stanowić odrębną własność.
13. **Lokal użytkowy / garaż** - samodzielny lokal wykorzystywany na inne cele niż mieszkalne.
14. **Użytkownik lokalu** :
 - a) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - c) właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
 - d) najemca lokalu ,
 - e) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Regulamin niniejszy określa zasady :
 - a) ustalania kosztów zakupu i dostawy ciepła do budynków pozostających w zarządzie Spółdzielni - na cele grzewcze i przygotowanie ciepłej wody użytkowej,
 - b) ustalania zaliczkowych opłat na pokrycie planowanych kosztów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej (tzw. „podgrzania wody”),
 - c) rozliczania kosztów zakupu i dostawy ciepła na cele grzewcze i podgrzanie wody - na poszczególne lokale.
2. Powierzchnia użytkowa lokali przyjęta do ustalenia i rozliczeń kosztów ogrzewania winna być powierzchnią zgodną z powierzchnią przyjętą do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali danej nieruchomości, za wyjątkiem powierzchni lokali użytkowych nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania gdzie powierzchnia do ustalenia i rozliczenia kosztów ogrzewania (tzw. „powierzchnia przeliczeniowa”) stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i **współczynnika kubaturowego**, wyznaczonego dla poszczególnych lokali użytkowych według następującego wzoru:

$$W = \frac{H}{2,5}$$

W – kubaturowy współczynnik korygujący
 2,5 – średnia wysokość lokalu mieszkalnego
 H – wysokość danego lokalu użytkowego

3. Do rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokalu przyjmuje się za powierzchnię ogrzewaną centralnie powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na wyposażenie tych pomieszczeń w grzejniki centralnego ogrzewania oraz na ich przeznaczenie i sposób używania - za wyjątkiem balkonów i loggii.

II. ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW ZARZĄZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują:
 - a) koszty stałe, na które składają się koszty zamówionej mocy cieplnej określonej w megawatach (MW, koszty usług przesyłowych oraz koszty wody uzupełniającej jako nośnika ciepła.
 - b) koszty zmienne, na które składają się koszty ciepła dostarczonego i usług przesyłowych mierzonych w gigadżulach (GJ) w węzłach cieplnych budynków.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku, oddzielnie dla ogrzewania lokali (centralnego ogrzewania) oraz dla podgrzewania wody użytkowej oraz z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
3. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby ogrzewania określa się na podstawie wskazań licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym.
4. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby podgrzewania wody użytkowej określa się poprzez różnicę pomiędzy wskazaniami głównego licznika ciepła (ciepłomierza), a wskazaniami licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania zainstalowanego w węźle cieplnym.
5. W przypadku uszkodzenia (**braku**) **licznika ciepła** zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym, ilość ciepła dostarczonego na potrzeby podgrzewania wody użytkowej w sezonie grzewczym ustala się metodą szacunkową, przyjmując ilość ciepła na ogrzewanie (GJ) na poziomie jego zużycia w analogicznym okresie roku poprzedniego, bądź bezpośrednio na podgrzanie wody - ilość ciepła według średniomiesięcznego jego zużycia w poprzedzających sezon grzewczy miesiącach letnich, w których czynnik grzewczy do instalacji centralnego ogrzewania nie był podawany.
6. Do określenia kosztów podgrzania wody zużytej w danej nieruchomości, w okresie rozliczeniowym, przyjmuje się **wskaźnik ilości** ciepła do podgrzania 1m^3 wody $\leq 0,4 \text{ GJ/m}^3$. Ilość ciepła stanowiąca różnicę (in plus) pomiędzy zaewidencjonowanym w sezonie rozliczeniowym zużyciem ciepła przez budynek na podgrzanie wody użytkowej, a ilością ciepła wyznaczoną poprzez iloczyn: ilości (w m^3) zużytej ciepłej wody w lokalach w tym okresie i **wskaźnika ilości** ciepła do podgrzania 1m^3 wody (przyjętego niniejszym regulaminem) w maksymalnej wysokości = **0,4 GJ/m³ zwiększa odpowiednio ilość ciepła na potrzeby ogrzewania budynku w sezonie rozliczeniowym i koszty stałe** z tym związane.

7. Koszty stałe dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody są rozliczane odrębnie dla każdego budynku w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
8. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów stałych dostawy ciepła jest 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu.
9. W budynkach bez indywidualnego opomiarowania koszty zmienne zakupu ciepła na ogrzewanie rozliczane są odrębnie dla każdego budynku - w podziale na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże i ustalane dla poszczególnych lokali jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m^2 powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
10. W budynkach, dla których są spełnione łącznie warunki:
 - a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
 - c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
 - d) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
 - e) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.

oraz gdy możliwe jest wyznaczenie dla kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia w lokalach dla każdego sezonu rozliczeniowego:

- **maksymalnego kosztu zmiennego** zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym;
- **minimalnego kosztu zmiennego** zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym;

Zarząd Spółdzielni podejmuje wówczas działania zmierzające do wyposażenia lokali usytuowanych w budynkach, o których wyżej mowa w podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu i po ich zamontowaniu dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła wykorzystującej ich wskazania – tj. ilość jednostek rozliczeniowych zarejestrowanych w sezonie grzewczym przez podzielniki – gdzie:

- **koszty stałe** – dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (opłata stała),
- **koszty zmienne** – dzielone są w proporcji 50% / 50% i rozliczane na poszczególne lokale w sposób następujący:

50 % kosztów zmiennych - proporcjonalnie do wskazań podzielników zamontowanych w lokalach z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku (opłata zmienna),

50 % kosztów zmiennych - stanowiących w szczególności: szacunkowe koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku, klatek schodowych oraz ciepła oddawanego przez piony instalacji c.o. i gałazki przyłączeniowe grzejników - proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali (opłata stała),

- w rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF),
- współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany,
- współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku, a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki,
- współczynniki wyrównawcze ustala się dla całego lokalu - nie dla poszczególnych pomieszczeń.

- 10.1. W przypadku gdy do rozliczenia kosztów zakupu ciepła dla budynku stosuje się metodę wykorzystującą wskazania (posiadających funkcję zdalnego odczytu) podzielników kosztów ogrzewania oraz wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach - osoby, które je zamieszkują lub użytkują udostępniają swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany tych urządzeń oraz umożliwiają dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczenia kosztów
- 10.2. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni lokalu w celu odczytu wodomierzy i przyrządów, o których mowa w pkt. 10.1. albo dokona w nie ingerencji w celu zafałszowania ich wskazań lub pomiarów, bądź nie dopuści do ich montażu w użytkowanym, czy zamieszkałym przez niego lokalu – Spółdzielnia może :
 - 1) dochodzić od użytkownika odszkodowania albo
 - 2) obciążyć tego użytkownika, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m^2 powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.
11. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
12. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych dostawy ciepła do podgrzewania wody użytkowej w systemie indywidualnych rozliczeń jest $1 m^3$ zużytej ciepłej wody.
13. Koszt jednostkowy podgrzania $1 m^3$ wody będący podstawą rozliczeń z użytkownikami lokali w danym budynku oblicza się dzieląc poniesione koszty podgrzania wody dla tego budynku (z uwzględnieniem postanowień punktu 6 rozdziału II) przez sumę metrów sześciennych zużytej wody ciepłej w lokalach opomiarowanych i wody ciepłej przypadającej wg przyjętej normy na lokale nieopomiarowane (bez wodomierzy).
14. System indywidualnych rozliczeń kosztów podgrzewania wody, zwany inaczej systemem opomiarowanym ma zastosowanie do lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody użytkowej.
15. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z kalendarzowymi.
16. Koszty dostawy ciepła do budynków są ustalane w rocznych planach rzeczowo-finansowych odrębnie dla ogrzewania lokali i dla podgrzewania wody użytkowej i uchwalane przez Radę Nadzorczą.
17. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, w porównaniu do planowanych to wprowadza się korektę uchwalonego planu kosztów oraz niezbędną zmianę zaliczkowo ustalonych opłat za ogrzewanie lokali lub podgrzewanie wody. Decyzję o wprowadzeniu korekty podejmuje Rada Nadzorcza.

III. WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO KOSZTU ZMIENNEGO ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALACH ZALEŻNEGO OD JEGO ZUŻYCIA.

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie ciepła w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.

- 1. Maksymalne zużycie ciepła w lokalach** w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu
 $= \sum \text{maksymalnych jednostek zużycia} \times \text{LAF}$ gdzie:

LAF - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

Maksymalne jednostki zużycia $= E_{co} \times 277,77 \times 0,951$
gdzie:

E_{co} - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$$E_{co} = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e_{sr}}) / (t_{io} - t_{eo})$$

gdzie:

Q_{co}	moc zainstalowana grzejników [W];
N	liczba dni okresu grzewczego;
24	czas poboru ciepła w ciągu doby;
$3,6 \times 10^{-6}$	współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
t_i	maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
$t_{e_{sr}}$	średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
t_{io}	obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];
t_{eo}	obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej);
277,77	współczynnik przeliczeniowy z GJ na KWh;
0,951	współczynnik czułości bazowej podzielnika.

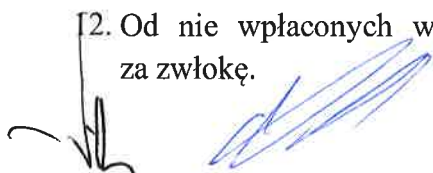
W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla **danego lokali** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń jest większa niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej - wartość maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia, dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

- 2. Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w odrębnych przepisach.

W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia **dla danego lokalu** po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

IV. ZASADY USTALANIA ZALICZKOWYCH OPŁAT ZA OGRZEWANIE LOKALI I PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ

1. Opłaty stałe i zmienne zakupu ciepła na ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody użytkowej ustalane są zaliczkowo na roczny okres rozliczeniowy odrębnie na każdy budynek, z uwzględnieniem obowiązujących cen zakupu ciepła, współczynników kubaturowych oraz planowanej zamówionej mocy cieplnej i planowanego zużycia ciepła dostarczanego do budynku, oddzielnie dla ogrzewania lokali i dla podgrzewania wody.
2. Do ustalania planowanej ilości zużycia ciepła w danym budynku dla ogrzewania lokali przyjmuje się za podstawę zużycie ciepła z co najmniej dwóch ostatnich rocznych okresów rozliczeniowych.
3. Do ustalania planowanej ilości zużycia ciepła w danym budynku do podgrzania wody użytkowej przyjmuje się za podstawę zużycie ciepła na ten cel z poprzedniego rocznego okresu, a w uzasadnionych przypadkach z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
4. Zaliczkowe opłaty z tytułu ogrzewania lokali ($\text{zł/m}^2/\text{m-c}$) i podgrzania wody użytkowej (zł/m^3) na dany okres rozliczeniowy uchwalane są przez Radę Nadzorczą.
5. Miesięczne opłaty za ogrzewanie lokali rozliczanych ustala się w postaci zaliczek stanowiących iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i planowanego jednostkowego kosztu ogrzewania lokali w budynku w zł/m^2 powierzchni użytkowej lokali.
6. Miesięczne opłaty za podgrzewanie wody użytkowej w lokalach wyposażonych w wodomierze ustala się w postaci zaliczek, stanowiących iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w danym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy i planowanej stawki kosztu podgrzania 1 m^3 wody.
7. Opłaty za podgrzewanie wody w lokalach bez urządzeń pomiarowych ustala się w postaci zaliczek, stanowiących iloczyn miesięcznej normy zużycia wody w m^3 przypadającej na jedną osobę zamieszkałą w danym budynku i planowanej stawki kosztu podgrzania 1 m^3 wody oraz liczby osób zamieszkałych w lokalu.
8. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę za zamieszkałą w lokalu.
9. Wysokość miesięcznych norm zużycia wody ciepłej w m^3 , przypadających na jedną osobę zamieszkałą w danym budynku uchwała Zarząd Spółdzielni, na podstawie przeprowadzonej analizy zużycia ciepłej wody za poprzedni okres rozliczeniowy dla danego budynku.
10. Obowiązek wnoszenia miesięcznych zaliczkowych opłat za ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu, a ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do administracji osiedla.
11. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości planowanych zaliczkowych opłat.
12. Od nie wpłaconych w terminie zaliczkowych opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.



V. ZASADY DOKONYWANIA ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z TYTUŁU KOSZTÓW OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ORAZ DOSTARCZANIA INFORMACJI O ROZLICZENIACH KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA I ICH ZAKRESU.

1. Różnica między kosztami dotyczącymi zakupu i dostawy ciepła dla danej nieruchomości na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody w całym okresie rozliczeniowym (pokrywającym się z rokiem kalendarzowym), a przychodami z opłat na ich pokrycie, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty związane z zakupem ciepła i jego dostawą do nieruchomości w roku następnym, bądź jest rozliczana jednorazowo z użytkownikami lokali .
2. Różnica między kosztami i przychodami, o której mowa w ust.1 winna być ustalona do dnia 30 września po zakończeniu okresu rozliczeniowego i o ile nie została rozliczona jednorazowo z użytkownikami lokali winna być uwzględniona w planie Finansowo-Gospodarczym Spółdzielni - w zakresie planowanych kosztów i przychodów dostawy ciepła do nieruchomości i opłat z tym związanych - na kolejny okres rozliczeniowy.
3. Spółdzielnia raz w roku – w terminie do 30 września - dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanych w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, które zawiera na indywidualnych drukach rozliczeniowych dla poszczególnych lokali.
4. Informacja, o której mowa w pkt 3, winna zawierać:

4.1. dla rozliczeń dla lokali przy wykorzystaniu podzielników kosztów ciepła

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali,
- koszt pobranego ciepła według faktury, w rozbięciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- stosowne współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali.
- 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.

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,

- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej,
z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek - w okresie letnim i w okresie zimowym.

4.2. dla rozliczeń dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania

a) dla budynku:

- powierzchnię budynku,
- ilość pobranego ciepła
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali,
- koszt pobranego ciepła według faktury, w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali,
- 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.

b) dla lokalu:

- powierzchnię lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

V. ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU


Jeżeli rozliczenie kosztów zakupu ciepła odbywa się na podstawie zamontowanych w lokalu podzielników kosztów ciepła i wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej posiadające funkcję zdalnego odczytu Spółdzielnia raz w miesiącu umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali, zgodnie z poniższym zakresem:

1. Ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
2. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
3. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych i współczynników UF.
4. Ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

VI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek” uchwałą Nr 46/20.12.2022 r.
2. Regulamin wprowadza się do stosowania z dniem 01.01.2023 r. i podaje do wiadomości osobom będącym mieszkańcami lub użytkownikami lokali usytuowanych w budynkach, do których dostarczane jest ciepło i zarządzanych przez Spółdzielnię – w terminie 14 dni od dnia wprowadzenia regulaminu do stosowania – poprzez jego publikację na stronie internetowej Spółdzielni: www.czerwony-rynek.com.pl
3. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc *„Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w S.M. „Czerwony Rynek”* uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 23.10.2018 r. na mocy uchwały Nr 39/23.10.2018 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Krystyna Nitecka

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Aleksander Mrowiński