

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 85/2022 z dnia 18.12.2022r.

REGULAMIN

**Rozliczania Kosztów Energii Ciepłej
w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PIONIER"
w KUTNIE**

Grudzień 2022 r.



1. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 648);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 wraz z zm.);
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z zm.);
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273);
5. Statut Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PIONIER" w Kutnie;
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

2. TERMINOLOGIA

Przez użyte w Regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Spółdzielnia - Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "PIONIER" w Kutnie z siedzibą przy ul. Staszica 21, 99-300 Kutno,
2. Zarząd - Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PIONIER" w Kutnie,
3. Rada Nadzorcza - Rada Nadzorcza Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PIONIER" w Kutnie,
4. Użytkownik lokalu - osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, najemca lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
5. Dostawca - podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania lub dystrybucji ciepła systemowego, z którym Spółdzielnia ma podpisaną umowę na dostawę energii cieplnej.
6. Grupowy węzeł cieplny - opomiarowany zespół urządzeń, zaopatrujący w ciepło więcej niż jeden budynek.
7. Indywidualny węzeł cieplny - opomiarowany zespół urządzeń, zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz jednego budynku.
8. Jednostka zużycia - to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny grzejnika, który jest zależny od mocy grzejnika. Określa udział energii cieplnej pobranej przez grzejnik w stosunku do pozostałych grzejników w budynku.



9. Koszty zakupu energii cieplnej - koszty wyliczone przez dostawcę ciepła na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat.
10. Współczynnik wyrównawczy(LAF) - współczynnik odzwierciedlający różnicę w zużyciu ciepła na ogrzewanie poszczególnych lokali, wynikający z położenia danego lokalu w bryle budynku, ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
11. Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik oceny i LAF. Określa udział energii cieplnej pobranej przez grzejnik, w stosunku do pozostałych grzejników w budynku, skorygowaną współczynnikiem położenia lokalu.
12. Okres rozliczeniowy - czas wyrażony w miesiącach kalendarzowych, po upływie którego następuje rozliczenie kosztów energii cieplnej z zaliczkami naliczonymi na pokrycie tych kosztów.
13. Podzielnik kosztów ogrzewania - urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834:2013-12 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną” służące do podziału kosztów i wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
14. Rozliczenie indywidualne - stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu, w odniesieniu do zaliczek naliczonych w okresie rozliczeniowym dla danego lokalu.
15. Średnie zużycie budynku - iloraz sumy obliczeniowych jednostek zużycia w budynku do powierzchni rozliczeniowej budynku.
16. Układ pomiarowo-rozliczeniowy - ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego, odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
17. Wodomierz - urządzenie służące do pomiaru ilości ciepłej wody, która została zużyta w danym lokalu.
18. Współczynnik oceny - współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość współczynnika oceny zależy od 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 oceny określa norma PN-EN 834:2013-12 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną”.



3. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 3.1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
- 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
 - 2) kosztami eksploatacji własnych źródeł ciepła i związanymi z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie są do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie.

W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię do kosztów dostawy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznawane i uzasadnione dla wytwórców ciepła, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W takim przypadku, do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła zaliczane są również koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie.

Nie są zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.

- 3.2. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. W przypadku, gdy dostawca ustala opłatę stałą za ciepło łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do mocy zamówionej budynku.

Koszty podatku VAT rozliczane są proporcjonalnie do globalnych kosztów netto energii cieplnej w całej Spółdzielni

- 3.3. Okresy rozliczeniowe kosztów dostawy ciepła trwają:

1. dla ciepłej wody użytkowej /c.w.u./ - od 01 czerwca do 31 maja.
2. dla centralnego ogrzewania /c.o./ - od 01 czerwca do 31 maja.

Wskazania podzielników kosztów ogrzewania zarejestrowane będą na dzień 31 maja danego roku.

- 3.4. Okresy wskazane w pkt. 3.3 obowiązują od dnia 01.06.2023r.
- 3.5. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę przyjmuje się w oparciu o: przydział lokalu, umowę o ustanowienie prawa do lokalu lub umowę najmu.
- 3.6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe

w poszczególnych lokalach. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować Spółdzielnię o zmianie tej liczby.

4. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA /C.O./

- 4.1. W budynkach RSM „PIONIER” zainstalowane są przyrządy pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego przez dany budynek na cele centralnego ogrzewania, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe (indywidualne liczniki energii cieplnej - ciepłomierze) lub podzielniki kosztów ogrzewania. Rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany i nie może być zastąpiony uproszczonym systemem rozliczeń (z zastrzeżeniem pkt 4.14).
- 4.2. W ramach zindywidualizowanego systemu rozliczeń:
- koszty stałe centralnego ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku,
 - koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań liczników energii cieplnej (ciepłomierzy) lub podzielników kosztów ogrzewania.
- 4.3. Do kosztów stałych ogrzewania lokali zalicza się:
1. opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania (c.o.) danego budynku.
 2. koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, tj. klatek schodowych, pralni, suszarni (pkt. 4.5).
 3. różnicę między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania danego mieszkania, a kosztem skorygowanym wskutek zastosowania współczynników wyrównawczych (pkt. 4.8).
 4. koszty zmienne podgrzania wody użytkowej (c.w.u.) związane z jej cyrkulacją w instalacji. Koszty te wynikają z różnicy pomiędzy ilością ciepła dostarczoną przez dostawcę ciepła na ten cel, a teoretyczną ilością ciepła potrzebną do podgrzania zużytej ilości wody użytkowej z temperatury 10°C do 55°C (pkt. 5.1.2). Zapis ten nie dotyczy budynków wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej w lokalach, do których zastosowanie ma pkt 5 poniżej.
 5. opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele podgrzewania wody użytkowej w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej w lokalach.
 6. różnicę między kosztami lokalu wyliczonymi na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania, a wartością maksymalnego albo minimalnego kosztu zmiennego.

- 4.4. Koszty stałe ogrzewania budynku rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup lokali. Przypadające na grupę lokali mieszkalnych albo grupę lokali użytkowych koszty stałe ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 4.5. Koszty zmienne ogrzewania budynku podlegają podziałowi na koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku oraz koszty zmienne ogrzewania lokali. Koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku zalicza się do kosztów stałych ogrzewania lokali (pkt 4.3.2).
- 4.6. Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w przyrządy pomiarowe (ciepłomierze), kosztem zmiennym ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku jest różnica między wskazaniem ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach. Koszty zmienne ogrzewania lokali są rozliczane na poszczególne lokale według wskazań ciepłomierzy (ilość GJ x cena 1 GJ).
- 4.7. Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, podziału kosztów zmiennych ogrzewania na część przypadającą na pomieszczenia ogólnego użytku oraz część przypadającą na lokale dokonuje się proporcjonalnie do kubatury pomieszczeń ogólnego użytku oraz kubatury lokali. Koszty zmienne ogrzewania przypadające na lokale podlegają podziałowi na lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania w każdej z tych grup lokali. W ramach każdej z grup lokali rozliczenia kosztów zmiennych ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastrzeżeniem pkt. 4.8, 4.11.
- 4.8. W stosunku do lokali o zwiększonych stratach ciepła wynikających z ich usytuowania w bryle budynku do rozliczenia kosztów zmiennych c.o. stosuje się współczynniki redukcyjne - LAF. Współczynniki redukcyjne ustala się na podstawie wytycznych COBRTI „INSTAL” i zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni. Współczynniki redukcyjne mogą ulegać zmianie. Różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania danego mieszkania, a kosztem skorygowanym wskutek zastosowania współczynników wyrównawczych zaliczana jest do kosztów stałych ogrzewania lokali w danym budynku (pkt. 4.3.3.).
- 4.9. W przypadku gdy użytkownik lokalu doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji:
- a) uniemożliwia zainstalowanie przyrządów pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania lub uniemożliwia odczyt wskazań tych przyrządów,
 - b) uszkodził numerowaną banderolę,
 - c) uszkodził przyrząd pomiarowy lub podzielnik kosztów ogrzewania,
 - d) uszkodził plombę albo inne zabezpieczenie,
 - e) samowolnie, bez wiedzy i zgody spółdzielni przerobił instalacje grzewczą,



- f) zainstalował grzejnik niezgodny z wydanymi przez Spółdzielnię warunkami,
- g) dokonał ingerencji w podzielnik kosztów w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, w tym samowolny demontaż podzielników kosztów,
- Spółdzielnia może:
- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania, albo
 - 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego oraz kosztami usługi ponownego montażu podzielników.
- 4.10. W przypadku awarii podzielnika oraz braku możliwości odczytu jednostek nie z winy lokatora, dany podzielnik zostanie rozliczony ze średniej ilości jednostek z dwóch poprzednich sezonów rozliczeniowych lub na podstawie szacowania zakładającego umiarkowane korzystanie przez użytkownika z możliwości oddawania ciepła przez dany grzejnik, co oznacza przyjęcie 10% zużycia wynikającego z jego nominalnej mocy. Bazą do wyznaczenia odpowiedniej ilości jednostek do rozliczenia jest współczynnik oceny grzejnika.
- 4.11. W przypadku gdy użytkownik lokalu umożliwił montaż podzielników kosztów ogrzewania z odczytem radiowym z opóźnieniem powodującym brak możliwości odczytu za poprzedni okres rozliczeniowy, Spółdzielnia obciąży użytkownika tego lokalu za ten okres kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni danego lokalu.
- 4.12. W momencie przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, należy dokonać odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Odczyt musi być dokonany przez przedstawiciela firmy rozliczającej przy udziale administratora w obecności użytkownika lokalu przed zdaniem lokalu do Spółdzielni. Na podstawie dodatkowego odczytu po zakończeniu okresu rozliczeniowego rozlicza faktyczne koszty ogrzewania i zaliczki pobrane od użytkownika przekazującego lokal. Na poczet tego rozliczenia Spółdzielnia może potrącić ze zwracanego wkładu mieszkaniowego kwotę stanowiącą równowartość zaliczek pozostałych do końca okresu rozliczeniowego, nie więcej jednak niż za 5 miesięcy. Nowy użytkownik lokalu wnosi zaliczki w wysokości ustalonej na podstawie rozliczenia poprzedniego okresu grzewczego.
- 4.13. Zaliczki rozliczone będą na podstawie odczytu dokonanego po zakończeniu sezonu grzewczego z uwzględnieniem okresu ich wnoszenia. W przypadku zmiany mieszkań lub zbycia prawa do mieszkania ewentualne uprawnienia lub zobowiązania z tytułu opłat za energię ciepłą członek ustala w umowie z nabywcą, natomiast Spółdzielnia dokona rozliczenia z nabywcą, niezależnie od zawartej w tym przedmiocie umowy.

4.14. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne art. 45a ust.12 Regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w pkt 4.9 i 4.11.

4.15. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.

1. W celu zapewnienia ustalenia kosztów zakupu ciepła w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie, w tym w celu wyeliminowania możliwości nadmiernego obciążenia lokali kosztami ogrzewania wykraczającym poza możliwości techniczne zamontowanych grzejników oraz w celu wykluczenia sytuacji ogrzewania danego lokalu jedynie ciepłem przenikającym przez przegrody budowlane (np. w przypadku lokali niezamieszkałych), wprowadza się: maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokali w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku.
2. Szczegółowy sposób wyliczenia maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla lokali określa Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały, zgodnie z zasadami określonymi w § 7 i 8 Rozporządzenia wykonawczego do artykułu 45 d) ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (obecnie Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273)
3. Jeżeli koszt ogrzewania danego lokalu wyliczony na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania przekroczy wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła (K_{max}), to koszt zmienny ogrzewania lokalu w rozliczeniu zostanie przyjęty według maksymalnego zmiennego kosztu zakupu ciepła (zostanie ustalony na poziomie K_{max}). Różnica między kosztami lokalu wyliczonymi na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania, a wartością maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zostanie uwzględniona w kosztach stałych ogrzewania pozostałych lokali w budynku, zgodnie z pkt 4.3.6 niniejszego Regulaminu. Powyższy warunek dotyczy również lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.
4. Jeżeli koszt ogrzewania lokalu wyliczony na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania będzie niższy niż wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła (K_{min}), to koszt zmienny ogrzewania lokalu w rozliczeniu zostanie przyjęty według minimalnego zmiennego kosztu zakupu ciepła (zostanie ustalony na poziomie K_{min}). Różnica między kosztami lokalu wyliczonymi na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania, a wartością minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zostanie

uwzględniona w kosztach stałych ogrzewania pozostałych lokali w budynku zgodnie z pkt. 4.3.6. niniejszego Regulaminu.

5. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ (C.W.U.)

5.1. Do kosztów podgrzewania wody użytkowej w budynku zaopatrywanym w ciepło ze źródeł obcych zalicza się:

- 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele podgrzewania wody użytkowej - nie dotyczy budynków wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej, gdzie opłata ta jest zaliczana do kosztów stałych centralnego ogrzewania (pkt. 4.3.5.)
- 2) opłaty zmienne pobierane przez dostawcę ciepła za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej.
 - a) w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej w lokalach, opłaty zmienne dla potrzeb podgrzania c.w.u. ustala się w oparciu o współczynnik określający ilość energii potrzebnej do podgrzania 1m^3 wody w danym budynku ustalony na podstawie odczytów liczników energii cieplnej oraz wskazań wodomierzy w poszczególnych lokalach i cenę 1 GJ stosowaną przez dostawcę ciepła w rozliczeniach ze Spółdzielnią w danym budynku obejmującą cenę ciepła za 1 GJ i opłatę zmienną za usługę przesyłową.
 - b) w pozostałych budynkach opłaty zmienne dla potrzeb podgrzewania c.w.u. ustala się na podstawie ilości ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody użytkowej potrzebnej do podgrzania zużytej ilości wody z temperatury 10°C do 55°C (tj. $0,19 \text{ GJ/m}^3 \times$ ilość wody) oraz cenę 1 GJ stosowaną przez dostawcę ciepła w rozliczeniach ze Spółdzielnią w danym budynku obejmującą cenę ciepła za 1 GJ i opłatę zmienną za usługę przesyłową. W budynku zaopatrywanym w ciepło ze źródła własnego, wielkość kosztów podgrzewania wody określa Spółdzielnia.

5.2. Całkowite koszty podgrzewania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach.

- a) jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie lub wymianę wodomierzy zużycia ciepłej wody, lokal ten obciąża się ryczałtowo od ilości osób zamieszkałych w lokalu. Ryczałt ten jest ustalany Uchwałą Rady Nadzorczej.
- b) jeśli użytkownik uniemożliwił dokonywanie odczytu wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody, obciążające ten lokal koszty podgrzewania wody ustala się według średniodobowego zużycia ciepłej wody z 12 miesięcy poprzedzających ostatni dokonany odczyt.

- c) w przypadku nie udostępnienia inkasentowi lokalu do odczytu przez kolejne 2 miesiące, obciążenie za zużycie ciepłej wody dokonane będzie w formie ryczałtu od osoby. W uzasadnionych przypadkach Zarząd RSM „PIONIER”, może podjąć decyzje o innym obciążeniu za zużycie ciepłej wody.
- 5.3. Zużycie ciepłej wody na koniec terminów rozliczeniowych ustalane będzie na podstawie odczytu wskazań wodomierzy w dniu odczytu, a za dni pozostające do końca terminu rozliczeniowego według średniodobowego zużycia wody z 12 poprzednich miesięcy. Rozbieżność między wykazanym stanem średnim a stanem faktycznym pozostają do rozliczenia w okresie następnym.

6. USTALANIE ZALICZKOWYCH OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI ORAZ ZA PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ

- 6.1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy na podstawie kosztów rozliczenia danego lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem:
- a) warunków pogodowych,
 - b) przewidywanego wzrostu kosztów energii cieplnej.
- 6.2. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej (ciepłomierze) ustalane są w rozbiciu na:
- a) opłaty stałe ustalone zgodnie z niniejszym Regulaminem (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł/m²),
 - b) opłaty zmienne zgodnie z aktualną taryfą dostawcy (liczba jednostek przypadających na lokal x zł/jednostkę).
- 6.3. Opłaty za podgrzewanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy na podstawie wskazań wodomierzy c.w.u za poprzedni okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
- a) aktualnych cen ciepła,
 - b) ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele podgrzania wody w ostatnim okresie rozliczeniowym.
- 6.4. Wymiar opłaty za podgrzewanie wody następuje w jednej pozycji jako: iloczyn liczby m³ zużytej ciepłej wody x koszt zł/1m³.
- 6.5. Opłata zaliczkowa wymieniona w pkt. 6.1, 6.2 i 6.3 na dany okres rozliczeniowy jest ustalana jako opłata miesięczna (1/12).
- 6.6. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła wpływające na wysokość kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

- 6.7. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem podstawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie podstawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni potwierdzone protokołem przekazania/odbioru.
- 6.8. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne do końca każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienie.
- 6.9. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie zgodnie z postanowieniami Statutu.
- 6.10. Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi bądź bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.
- 6.11. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
- 6.12. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd może dokonać zmiany wysokości zaliczki.

7. ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ.

- 7.1. Po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego w terminie do końca miesiąca września danego roku Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej i centralnego ogrzewania oraz wniesionych zaliczek. Po dokonaniu rozliczenia Spółdzielnia przekazuje użytkownikom indywidualne rozliczenia lokalu zawierające rozliczenie kosztów za centralne ogrzewanie oraz kosztów podgrzania wody użytkowej, a także kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
- 7.2. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe wobec użytkownika, a pozostałą kwotę rozliczenia zalicza się na poczet bieżących płatności za używanie lokali.
- 7.3. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę w terminie do końca następnego miesiąca po przekazaniu użytkownikowi lokalu pisemnego rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na dłuższy okres.




- 7.4. Nie rzadziej niż raz w roku Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
- 7.5. Spółdzielnia nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła na danym budynku wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Dla uzyskania takiej informacji niezbędny jest pisemny wniosek użytkownika.

8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

- 8.1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony przyrządów pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania przed zniszczeniem, a w razie ich uszkodzenia lub stwierdzenia niewłaściwego działania do niezwłocznego zgłoszenia w administracji osiedla.
- 8.2. W przypadku uszkodzenia przyrządów pomiarowych (ciepłomierzy), podzielników kosztów ogrzewania, uszkodzenia plomby, albo innych przypadków w wyniku, których wymagana jest wymiana lub montaż urządzeń pomiarowych, użytkownik lokalu poniesie koszty związane z wykonaniem tych prac.
- 8.3. Podczas dokonywania odczytów wskazań przyrządów pomiarowych (ciepłomierzy) lub podzielników wymagana jest w lokalu obecność osoby pełnoletniej. W przypadku odczytów podzielników kosztów ogrzewania osoba ta podpisze kartę odczytową. W przypadku odmowy podpisania karty odczytów wymagane jest przekazanie umotywowanych zastrzeżeń do tych czynności do Spółdzielni w terminie 3 dni roboczych. Nie zgłoszenie zastrzeżeń we wskazanym terminie lub ich negatywne rozpatrzenie przez Spółdzielnię wywołuje skutki prawne takie same jak podpisanie karty odczytu.
- 8.4. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal uprawnionej osobie, po uprzednim powiadomieniu ze strony administracji, w celu:
 - a) zamontowania przyrządów pomiarowych (ciepłomierzy), podzielników kosztów i osprzętu instalacyjnego, (lokator ma obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników),
 - b) konserwacji przyrządów pomiarowych (ciepłomierzy), podzielników kosztów i osprzętu instalacyjnego,
 - c) naprawy lub wymiany przyrządów pomiarowych (ciepłomierzy), podzielników kosztów i osprzętu instalacyjnego,
 - d) kontroli prawidłowości działania przyrządów pomiarowych (ciepłomierzy), stanu ich plomb, podzielników kosztów i osprzętu instalacyjnego,
 - e) dokonania między odczytów podzielników kosztów ogrzewania.

- 8.5. Demontaż/ okresowy montaż grzejnika poza sezonem grzewczym, z uwagi iż jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku, może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
- 8.6. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym Regulaminie. Reklamacje winny być rozpatrzone w terminie 2 miesięcy.
- 8.7. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu ..13.12..2022..roku i stanowi załącznik do Uchwały nr85...../2022.
- 8.8. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i będzie obowiązywał od sezonu rozliczeniowego 2023/2024.
- 8.9. Dotychczasowy Regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 52/2016 z dnia 28 listopada 2016 roku, będzie miał zastosowanie do zakończenia sezonu rozliczeniowego 2022 / 2023 i dokonania rozliczenia za ten sezon.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**


Małgorzata Trojak

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**


Zdzisław Góreczny