

UCHWAŁA NR⁴⁰./22
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie
z dnia 21.11.2022 r.

w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów GZM, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Felin”

Na podstawie Rozporządzenia 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) i § 54 ust.1 pkt.14 Statutu Spółdzielni dotyczących „Szczegółowych zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewania oraz podgrzewanie wody użytkowej w SM „Felin” w Lublinie, stanowiących Załącznik nr 2 do „Regulaminu rozliczania kosztów GZM, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków” - Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Ulega zmianie treść Regulaminu załącznik nr 2, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Wyniki głosowania:

Rodzaj głosu	Sposób oddania	Głosy oddane osobiście na posiedzeniu	Głosy oddane przy pomocy środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość	Głosy oddane pisemnie	RAZEM oddane głosy
Za podjęciem uchwały		8	0	0	8
Przeciw		0	0	0	0
Wstrzymało się		0	0	0	0
RAZEM		8	0	0	8

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

.....
/Ewa Kroc/

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....
/Anna Gaik-Siomak/

Załącznik nr 2 do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY
rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń
z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody użytkowej
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
3. 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),
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.),
5. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. 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.),
8. 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.),
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego(Dz.U.z 2021r.,poz.1805 z późn. zm.),
14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Felin" w Lublinie oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
15. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
16. inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

§ 2

1. Koszty dostawy ciepła do budynków, obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:
 - 1.1. opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
 - 1.2. eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi. W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy 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 są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię, do kosztów dostawcy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z 30.07.2004 r. (Dz. U. z 2004 nr 184, poz. 1902). Nie mogą być zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła, koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach; koszty te są zaliczane do kosztów utrzymania budynków.
 - 1.3. koszty uzupełnienia czynnika grzewczego w wyniku awarii instalacji c.o. nie zależnej od Spółdzielni.
2. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości bądź węzła cieplnego w nieruchomości. 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 kubatury budynków.

3. W budynkach, w których:
 - 3.1. zainstalowane są urządzenia pomiarowe, umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużywanego na cele podgrzewania wody,
 - 3.2. w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki), umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal, rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
4. W budynkach nie spełniających warunków określonych w ust. 3, koszty za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali są rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej.
5. Okresem rozliczeniowym dla kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jest 01.07-30.06 roku następnego a dla kosztów zakupu ciepła do podgrzania wody – półrocze.
6. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła, jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.

II. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania – dla budynków zasilanych przez LPEC.

§ 3

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą nieruchomości
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów ciepłych wg podziału:
 - 2.1. część stała od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2.2. część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - **40 % koszty zmienne**, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku
 - **60 % koszty stałe wspólne**, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali
3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
5. 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.
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
8. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.
10. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy.
11. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
12. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zmiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych.

III. Szczególne przypadki rozliczeń kosztów ogrzewania

§ 4

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1. **Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 1.2. **Odmówił /nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 1.3. Uniemożliwił:
 - dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.

Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z rozdziałem IV regulaminu.

- 1.4. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m²,
- 1.5. Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg: koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu,
- 1.6. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zleceniodawcy- zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania,
- 1.7. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zleceniodawcy rozliczane będą – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika,
- 1.8. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników,
- 1.9. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

IV. Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu rozliczanym z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania.

§ 5

1. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego), jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = \sum maksymalnych jednostek zużycia \times LAF
gdzie: **LAF** - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

Maksymalne jednostki zużycia = $E_{co} \times 277,77 \times UF \times 0,951$
gdzie: **E_{co}** - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

E_{co} = $Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-5} \times (t_i - t_{e_{sr}}) / (t_{io} - t_{eo})$

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} temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura

277,77 współczynnik przeliczeniowy z GJ na kWh;

UF współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej;

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 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego), jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach [8].

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.

V. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody użytkowej **- dla budynków zasilanych z sieci LPEC**

§ 6

1. Do kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w danym budynku, zalicza się:
 - 1.1. koszty stałe dostawy ciepła, obejmujące stałe składniki taryfy dla ciepła, w szczególności opłatę stałą za moc zamówioną i opłatę stałą przesyłową,
 - 1.2. koszty zmienne dostawy ciepła, obejmujące zmienne składniki taryfy dla ciepła, w szczególności opłatę za dostarczoną energię cieplną i opłatę zmienną przesyłową.
2. W przypadku stosowania zindywidualizowanego systemu rozliczeń (§ 2 ust.3), do dnia 30.06.2022 r. całkowite koszty podgrzewania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
3. W przypadku stosowania zindywidualizowanego systemu rozliczeń (§ 2 ust.3), od dnia 01.07.2022 r. na podstawie art. 45a ust. 8 pkt. 3 ppkt b Ustawy prawo energetyczne (Dz. U. 2021, poz. 716) koszty stałe dostawy ciepła na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, natomiast koszty zmienne proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w tych lokalach.
4. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia wody lub dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania.

VI. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody **- dla budynków zasilanych z własnych kotłowni gazowych.**

§ 7

1. Do kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla budynków zasilanych z własnych kotłowni gazowych, zalicza się:
 - 1.1. koszt gazu zużytego w kotłowni dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, według wskazań licznika gazu,
 - 1.2. opłaty stałe dostawy gazu,
 - 1.3. koszt energii elektrycznej zużytej w kotłowni, według wskazań liczników energii elektrycznej.
 - 1.4. koszty uzupełnienia czynnika grzewczego w wyniku awarii instalacji c.o. nie zależnej od Spółdzielni.
2. Koszty energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania, ustalone zgodnie z § 7 ust. 3, rozliczane są pomiędzy użytkowników lokali następująco:
 - 2.1. koszty stałe, w tym opłata dystrybucyjna stała i opłata handlowa wynikające z faktur za dostawę gazu – proporcjonalnie do powierzchni lokali,
 - 2.2. 60% kosztów zmiennych dostawy gazu, wynikających z faktur za dostawę gazu, w tym paliwo gazowe i opłata dystrybucyjna zmienna – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (koszty ogrzania pomieszczeń wspólnych oraz ogrzanie mieszkań do temperatury + 16 °C),
 - 2.3. 40% kosztów zmiennych dostawy gazu, wynikających z faktur za dostawę gazu – wg wskazań lokalowych liczników energii cieplnej(koszty zmienne zależne od użytkownika) z uwzględnieniem zasad § 7 ust.8.
3. Koszt ciepła na cele centralnego ogrzewania w budynkach z kotłowniami gazowymi, określa się jako różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami ciepła, wyliczonymi według zasad opisanych w § 7 ust.2 w danej nieruchomości i kosztami ciepła na cele podgrzania wody w tej nieruchomości.

4. Koszty ciepła na podgrzanie wody w nieruchomościach z kotłowniami gazowymi, stanowią opłaty ustalone na podstawie ilości zużytej wody w danej nieruchomości i obowiązującej w Spółdzielni ceny podgrzania wody.
5. Do rozliczenia kosztów ciepła, ustalonych zgodnie z § 7 ust. 3 na cele centralnego ogrzewania według liczników ciepła, przyjmuje się podział kosztów ciepła na stałe i zmienne, w proporcji 60%/40%. Koszty stałe rozlicza się w proporcji do m² powierzchni użytkowej lokali, natomiast koszty zmienne – według wskazań liczników ciepła (ilość GJ x cena 1 GJ) z uwzględnieniem zasad § 7 ust.8.
6. Odczyty liczników ciepła, odbywają się w dwóch terminach, po uprzednim poinformowaniu o nim lokatorów ogłoszeniami na klatkach schodowych. Istnieje możliwość dokonania odczytu podzielników w terminie dodatkowym, odpłatnie według cennika firmy rozliczeniowej.
7. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku, przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych, może być zastąpione systemem rozliczeń (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury poszczególnych lokali), jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 2/3 użytkowników lokali w danym budynku. Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania, może być dokonywana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania (§ 2 ust. 5).
8. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych bądź uniemożliwia odczyt wskazań tych urządzeń, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się szacunkowo w wysokości średniej w danej nieruchomości z uwzględnieniem powierzchni przeliczeniowej.
9. W przypadku nieprawidłowego funkcjonowania urządzenia pomiarowego i braku możliwości odczytu, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się w wysokości średniej z danej nieruchomości.

VII. Ustalenie opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz podgrzewanie wody użytkowej.

§ 8

1. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzewanie wody użytkowej, są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy, z uwzględnieniem kosztów ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania oraz podgrzewania wody w ostatnim okresie rozliczeniowym, przy czym z uwagi na nieprzewidywalność kosztów następnego sezonu grzewczego oraz w celu zmniejszenia wysokości ewentualnych dopłat przy rozliczeniu kosztów następnego sezonu grzewczego, zaliczkę na pokrycie kosztów ogrzewania budynków ustala się w wysokości kosztów poprzedniego sezonu grzewczego, powiększoną o prognozowane podwyżki zakupu ciepła. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalanych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzewanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Wymiar opłat za centralne ogrzewanie lokalu w systemie rozliczeń zindywidualizowanych i w systemie rozliczeń zryczałtowanych jest dokonywany w jednej pozycji (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł./m²).
4. Wymiar opłaty za podgrzewanie wody, następuje w jednej pozycji, jako iloczyn liczby m³ zużytej w lokalu ciepłej wody x koszt zł./m³, w przypadku stosowania systemu rozliczeń zindywidualizowanych.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu, powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. 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. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
6. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu, są płatne z góry do 15-go dnia każdego miesiąca . Od opłat wnoszonych z opóźnieniem, Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
7. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi, podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
8. Opłaty za dostawę ciepła do lokali, mogą być wnoszone przelewami pocztowymi lub bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.
9. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni, są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

VIII. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła dla budynku i lokalu

§ 9

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy, zarządca dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:
 - a) **dla budynku:**
 1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 2. ilość zarejestrowanego ciepła poprzez ciepłomierze lokalowe w budynku,
 3. powierzchnię lub kubaturę budynku,
 4. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
 5. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 6. koszty stałe zakupu ciepła,
 7. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 8. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
 9. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, lub 1 m³ kubatury,
 10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.
 - b) **dla lokalu:**
 1. ilość zarejestrowanych przez ciepłomierz ciepła,
 2. ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynniki wyrównawcze,
 3. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 4. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 5. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 6. 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;
2. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zarządca dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:
 - a) **dla budynku:**
 1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
 3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
 4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 5. koszty stałe zakupu ciepła,
 6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 8. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
 9. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali, lub 1 m³ kubatury,
 10. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 11. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 12. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.
 - b) **dla lokalu:**
 1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
 3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

8. 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;

IX. Zakres informacji o zużyciu

§ 10

Raz w miesiącu zarządca umożliwi uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

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

X. Bonifikaty w opłatach za ciepło.

§ 11

Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody, zgodnie z zapisami w umowach zawartych z dostawcami ciepła.

XI. Rozliczanie wyniku finansowego gospodarki cieplnej.

§ 12

1. W terminie 60 dni po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej, określonego w § 2 ust. 5, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są do indywidualnych skrzynek, podawanych przez Administrację Osiedla. O przekazanych do administracji rozliczeniach, informuje się użytkowników lokali poprzez ogłoszenia na tablicach na klatkach schodowych. Czas rozliczenia może się wydłużyć z przyczyn nie zależnych od Spółdzielni.
2. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od ustalonych zaliczek przez Spółdzielnię opłat za centralne oraz podgrzewanie wody, Spółdzielnia obowiązana jest uwzględnić użytkownikowi lokalu nadpłatę w rozliczeniu czynszu.
3. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od ustalonych zaliczek przez spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do spółdzielni różnicę, w terminie 14 dni od daty powiadomienia o rozliczeniu przekazany użytkownikowi, zgodnie z § 12 ust. 1.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

.....
/Ewa Kroc/

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

.....
/Anna Gaik-Siomak/

