REGULAMIN

Rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u.

Spółdzielni Mieszkaniowej w IŁŻY

-A4 - jednolity

Spis treści

SŁOWNIK....1
ZAKRES STOSOWANIA REGULAMINU....1
PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA REGULAMINU....1
OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA....2
FUNKCJONOWANIE SYSTEMU ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O....2
ROZLICZENIE KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH....4
ZASADY USTALANIA ZALICZEK....5
ROZLICZENIE ROCZNE....6
POSTANOWIENIA KOŃCOWE....6

SŁOWNIK

§ 1

Określenia użyte w niniejszym regulaminie oznaczają:

Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.

Okres rozliczeniowy – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 1 stycznia a kończy 31 grudnia każdego roku.

Rozliczenie – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.

Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.

Wodomierz ciepłej wody – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.

Koszty zakupu ciepła - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.

Koszt ogrzewania - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania

Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.

Koszty rozliczenia – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.

Zarządca – właściciel budynku, także inna osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy, któremu właściciel powierzył zarządzanie nieruchomościami./ budynkami.

ZAKRES STOSOWANIA REGULAMINU

§ 2

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Zarządcę - Spółdzielnię, niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

Wprowadzony niniejszym regulaminem system rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej ma na celu stymulowanie energooszczędnych zachowań użytkowników lokali przy jednoczesnym zapewnieniu optymalnych warunków cieplno-wilgotnościowych w mieszkaniach.

PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA REGULAMINU

§ 3

1. *Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),*
2. *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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),*
3. *Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. O spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208),*
4. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),*
5. *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.),*
6. *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 późń. zm.),*
7. *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie*

gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),

8. *Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),*
9. *Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),*
10. *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),*
11. *Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późń. zm.),*
12. *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej;*
13. *Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,*
14. *Inne przepisy i dokumenty, jeżeli mają wpływ na zapisy regulaminu u danego Zarządcy.*

OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 4

1.Określenie jednostek rozliczeniowych kosztów dostawy ciepła.

1.1 Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła za centralne ogrzewanie jest budynek.

1.2. Rozliczenie kosztów gospodarki cieplnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach spółdzielni dokonuje się w okresie roku obrachunkowego

2.Określenie kosztów dostawy ciepła.

2.1. Koszty dostawy ciepła wynikają z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży ciepła lub gazu, jakie ponosi spółdzielnia na rzecz dostawcy w okresie rozliczeniowym.

2.2. Koszty dostawy ciepła wg umowy sprzedaży ciepła z ZEC obejmują:

2.2.1. koszty stałe (opłata za zamówioną moc, opłata za usługi przesyłowe).

2.2.2. koszty zmienne (opłata zmienna za pobrane ciepło, opłata zmienna za usługi przesyłowe, opłata za nośniki ciepła).

3. Minimalna temperatura w pomieszczeniach – w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali – to zgodnie z obowiązującymi powszechnie przepisami temperatura nie niższa niż 20 stopni C.

FUNKCJONOWANIE SYSTEMU ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O.

§ 5

1. Centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych w systemie zindywidualizowanym.

1.1. W budynkach z lokalami mieszkalnymi, w których zainstalowane są przyrządy pomiarowe (liczniki ciepła) umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego na dany lokal lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki) umożliwiające podział ciepła na poszczególne mieszkania – rozliczane ciepło za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych ma charakter zindywidualizowany.

1.2. W budynkach objętych zindywidualizowanym systemem rozliczeń, w których występują lokale mieszkalne nieopomiarowane lub w których użytkownik uniemożliwił odczyt podzielników kosztów, wystąpiła awaria podzielnika kosztów lub w których wystąpiła awaria indywidualnego licznika ciepła w mieszkaniu – rozlicza się wg zasad systemu uproszczonego (pkt 3., § 5.)

1.3. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy,

1.4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1.4.1.udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,

1.4.2. zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,

1.4.3. ochrony urządzeń przed zniszczeniem,

1.4.4.niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,

1.4.5. poinformowanie Zarządcy i uzyskanie jego zgody na wymianę grzejnika.

1.5. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.

1.5.1. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale IV, niniejszego Regulaminu.

1.5.2. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym

przez Zarządcę osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.

1.5.3. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.

1.6. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody Zarządcy. Przed udzieleniem zgody, zarządca konsultuje propozycję użytkownika z firmą rozliczającą. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika oceny, pomieszczenie rozliczane będzie, zależnie od stanu faktycznego:

- *na podstawie wskazań podzielnika uwzględniającego współczynnik dla grzejnika podobnego, lub*
- *ryczałtowo, lub*
- *szacowania z mocy grzejnika.*

O terminie wymiany grzejnika Zarządca informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.

1.7. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody zarządcy, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody zarządcy. Zarządca informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika i okresie zdemontowania grzejnika na okres remontu.

1.8. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel / użytkownik lokalu, otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel / użytkownik lokalu, za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą Zarządcy taką wolę na piśmie. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.

1.9. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

2. Rozliczenie kosztów ogrzewania w systemie zindywidualizowanym

2.1. Dla każdego okresu rozliczeniowego w budynkach wielorodzinnych zostanie wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w rozliczanych lokalach:

2.2. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznych możliwości dostawy ciepła do lokalu. W przypadku gdy zużycie ciepła w danym lokalu jest większe niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, do rozliczenia przyjmuje się maksymalny koszt zmienny.

2.3. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określonych w powszechnie obowiązujących przepisach (§ 134 ust.6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225). W przypadku gdy zużycie ciepła w danym lokalu jest mniejsze niż minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, do rozliczenia przyjmuje się minimalny koszt zmienny.

2.4. W przypadku gdy koszt zmienny zakupu ciepła w lokalach będzie znajdował się pomiędzy minimalnym a maksymalnym kosztem zakupu ciepła, do rozliczenia kosztów ciepła przyjęty zostanie odczyt z podzielników kosztów

3. Centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych w systemie uproszczonym.

3.1.W budynkach z lokalami mieszkalnymi, w których nie zainstalowano indywidualnych mieszkaniowych liczników ciepła lub podzielników kosztów c.o. rozliczenie za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali mieszkalnych ma charakter uproszczony.
3.2. Dopuszcza się zmiany systemu rozliczenia w danym budynku gdy zażądają tego w formie pisemnej osoby posiadające tytuł prawny do większości lokali w budynku liczonej według zasady, że na każdy lokal przypada 1 głos.
Zmiana systemu rozliczania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego w terminie umożliwiającym podpisanie stosownego aneksu do umowy rozliczeniowej z firmą rozliczającą ciepło.

4. Centralne ogrzewanie – lokale użytkowe.

Koszty ogrzewania lokali użytkowych rozliczane są w okresach miesięcznych poprzez wystawienie faktur zgodnie z umowami zawartymi przez spółdzielnię z użytkownikami lokali. Wielkość opłat ustalana jest oddzielnie na każdy miesiąc w oparciu o fakturę dostawcy ciepła.

5. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych w systemie uproszczonym

5.1. W budynkach objętych uproszczonym system rozliczeń całość kosztów ogrzewania budynku (łącznie koszty stałe i zmienne) rozlicza się proporcjonalnie do m2 powierzchni użytkowej poszczególnych lokali mieszkalnych.

6. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali użytkowych

6.1.Lokal poczty w którym funkcjonuje odrębne opomiarowanie, wielkość kosztów przypadających na lokal określa się bezpośrednio ze wskazań tych urządzeń.

6.2. Koszty ogrzewania lokalu użytkowego ustalane są oddzielnie na każdy miesiąc w oparciu o fakturę dostawcy ciepła. Lokal użytkowy rozliczany jest w okresach miesięcznych poprzez wystawianie faktur zgodnie z umową zawartą przez spółdzielnię z użytkownikiem lokalu.

ROZLICZENIE KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 6

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje pracownik spółdzielni zgodnie z niniejszym regulaminem.

2. Montaż wodomierzy c.w.u., ich odczyt i rozliczanie kosztów wykonywane jest przez pracowników Spółdzielni.

3. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.

4. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, trwających jeden kwartał.

5. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 1 miesiąca od końca okresu rozliczeniowego.

6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie dokumentu rozliczeniowego. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

7. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu

8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- *udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,*
- *zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,*
- *ochrony urządzeń przed zniszczeniem,*
- *niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.*
- *weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządcy o rozbieżnościach gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym rozliczeniem.*
- *nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody administracji.*
- *poinformowania Zarządcy o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki.*

9. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być dokonane również w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.

W przypadku odczytów drogą radiową, przekazane zostaną wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.

10. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 7., niniejszego Regulaminu. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami, takimi jak: naprawa, wymiana oraz kosztami pracy pracownika spółdzielni. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje pracownik spółdzielni.

11. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u. , użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u.

12. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.

13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń, ustalone na dzień objęcia lokalu, przejmuje następca.

14. W przypadku nabycia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę lokalu.

15. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

§ 7

1. Szczególne przypadki rozliczania kosztów przygotowania C.W.U.

1.1. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie średniej ilości zużytej wody z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych.

1.2. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

1.3. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

1.4. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

ZASADY USTALANIA ZALICZEK

§ 8

1. Wyliczenie opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych określa się uwzględniając: rzeczywisty koszt lub ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w poprzednich okresach rozliczeniowym, warunki atmosferyczne np. średnią temperaturę zewnętrzną minionego sezonu grzewczego, zmianę opłat za dostarczone ciepło i opłat zmiennych usług przesyłowych w nowym okresie rozliczeniowym zgodnie z taryfami.

1.1. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wymiar zaliczek za centralne ogrzewanie określany jest indywidualnie dla każdego lokalu według m^2 lokalu.

1.2. Wymiar zaliczek dla mieszkań w budynkach rozliczanych systemem uproszczonym ustala się jako średnia kosztów przypadających na m2 powierzchni użytkowej budynku z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, powiększona o wskaźnik w wysokości 20%.

1.3. Zaliczka będzie określona kwotowo (zł/ lokal/ miesiąc).

2. Opłata zaliczkowa za podgrzanie wody

Użytkownicy lokali mają możliwość wnoszenia opłat zaliczkowychza podgrzanie wody. Wyliczenie opłaty zaliczkowej za podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych dokonywane jest z uwzględnieniem aktualnych cen i wielkości składników kosztów. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych.

2.1. Wymiar zaliczek za podgrzanie wody ustala się jako iloczyn ceny podgrzania wody z ostatniego okresu rozliczeniowego dla całej jednostki rozliczeniowej powiększonej o 10% w zł/m3 x średnie miesięczne zużycie w m3 ciepłej wody w lokalu mieszkalnym.

2.2. W przypadku gdy w trakcie okresu rozliczeniowego następują zmiany opłat za dostarczone ciepło dla celów ogrzewania i podgrzania wody oraz usług przesyłowych – ustalone zaliczki mogą być korygowane o wskaźnik zmiany cen.
W takiej sytuacji tak ustalone zaliczki, aktualne na koniec okresu rozliczeniowego (31 grudnia) mogą stanowić podstawę do określenia zaliczek na następny okres rozliczeniowy.

2.3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarządcę zaliczki o której mowa w pkt.2), jednocześnie winien złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiści ją w całości w terminie określonym w rozdziale XVI pkt.3.2 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

ROZLICZENIE ROCZNE

§ 9

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych otrzymują rozliczenia kosztów ciepła w okresie do 5 miesięcy od zakończenia kolejnego okresu rozliczeniowego.

2. Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nastąpiła zmiana użytkownika lokalu to saldo rozliczenia dotyczy nowego użytkownika.

3. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów ciepła pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie zaliczek, regulowana będzie następująco:
a) niedopłatę należy wnieść przy należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
b) nadpłatę zalicza się (z zastrzeżeniem pkt c) na poczet najbliższych należności za używanie lokalu,
c) w przypadku osób posiadających tytuł prawny do lokali (użytkowników lokali) zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdalszego zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

4. Nadpłaty wynikające z rozliczeń nie podlegają oprocentowaniu.

5. Koszty wykonania rozliczenia są ponoszone przez użytkownika raz do roku wraz z rozliczeniem ciepła

6. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów ciepła można składać w ciągu 4 tygodni od daty doręczenia rozliczeń użytkownikom lokali

7. Wymiar indywidualnych zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody obowiązuje od 1 kwietnia każdego roku.

8. W przypadku rozliczania ciepła przez firmę zewnętrzną obowiązują zasady wynikające z umowy rozliczeniowej oraz obowiązujących przepisów prawa.

9. Zakres informacji niezbędnych do wykonania prawidłowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej

10. Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie :

- *wskazań podzielników kosztów ogrzewania,*
- *listy użytkowników lokali,*
- *informacji o powierzchni lokali,*
- *informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,*
- *informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.*

11. Rozliczeń kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje się na podstawie regulaminu rozliczania oraz na podstawie:

- *odczytów wodomierzy,*
- *listy użytkowników lokali/liczby osób w lokalu,*
- *informacji o kosztach przygotowania c.w.u. dla poszczególnych budynków*
- *informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.*

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Postanowienia Regulaminu wchodzą w życie od nowego okresu grzewczego, będą stosowane do rozliczania kosztów ciepła dla sezonu grzewczego od 1 stycznia 2024 r.