

**Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej WSM L-W
w Wałczu nr 7/2023 z dnia 25.01.2023r.**

Regulamin

Rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej.

(TEKST JEDNOLITY)

zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29.09.2005r. uwzględniający zmiany wprowadzone:

- aneksem nr 1 uchwalonym na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 07.09.2006r.
- aneksem nr 2 uchwalonym na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.11.2008r.
- aneksem nr 3 uchwalonym na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26.08.2010r.
- aneksem nr 4 uchwalonym na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24.05.2011r.
- aneksem nr 5 uchwalonym na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 08.06.2015r.
- aneksem nr 6 uchwalonym na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 07.06.2017r.
- aneksem nr 7 uchwalonym na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15.12.2022r.

1. Postanowienia ogólne

1.1.

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z:

- 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
- 2) eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych 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 mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznej 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 dostawy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznawane za uzasadnione dla wytwórców ciepła, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z 30 lipca 2004r. (Dz.U. z 2004r. Nr 184, poz. 1902).

W takim przypadku, do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła zaliczane są również koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez spółdzielnię we własnym zakresie.

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

1.2.

Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. W przypadku, gdy dostawca ustala koszty dostawy ciepła łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni budynków.

1.3.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych wyposażonych w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę koszty centralnego ogrzewania w budynku ustala się odejmując od globalnej sumy kosztów zakupu ciepła koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej.

1.4.

W budynkach, w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilości ciepła zużywanego na cele podgrzania wody, a 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.

1.5.

W budynkach nie spełniających warunków określonych w ust. 1.4 rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zryczałtowany.

1.6.

Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem kosztów centralnego ogrzewania, dla którego okresem rozliczeniowym jest sezon grzewczy trwający od 01 lipca do 30 czerwca roku następnego.

1.7.

Rozliczenie z poszczególnymi członkami następuje do 30 września po sezonie grzewczym, którego dotyczy rozliczenie.

1.8.

Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczna jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według pomiaru z natury.

Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni nie wlicza się wnek o powierzchni rzutu poziomego do 0,01 m². **Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego** jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardy), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeśli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub części. Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się powierzchnię rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

1.9.

Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła, fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy.

1.10.

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych, / np. aneks kuchenny, przedpokój, łazienka, ubikacja itp. / i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się powierzchni ogrzewanej centralnie, balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni, suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dziecięce, itp.

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalacje centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio z przyległych pomieszczeń.

1.11.

1. Celem ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, uwzględniając interes wszystkich użytkowników lokali w WSM i zasady współżycia społecznego, **każdy użytkownik lokalu ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75/02 poz. 690 z późn. zm), temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższa niż 16°C.**

2. W przypadku stwierdzenia w lokalu temperatur niższych od 16°C spółdzielnia może zamontować we wszystkich pomieszczeniach tego lokalu urządzenia i zabezpieczenia ograniczające możliwość obniżania temperatury pomieszczeń ponad wartość ustaloną w ppkt. 1

2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

2.1.

Do kosztów centralnego ogrzewania zalicza się:

1. Koszt ogrzewania poszczególnych lokali w danym budynku,
2. Koszt ogrzewania poszczególnych pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku tj. klatek schodowych, piwnic, strychów pralni, suszarni, szybów itp.,
3. Koszty ogrzewania lokali mieszkalnych nie pokryte opłatami ich użytkowników na skutek zastosowania współczynników uwzględniających położenie mieszkania w budynku (Załącznik nr 1).
4. Bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali, jeśli nie zostały te bonifikaty zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę ciepła.
5. Korekty rozliczeń dotyczących danego budynku z poprzedniego sezonu grzewczego.

2.2. Globalna suma kosztów centralnego ogrzewania podlega rozliczeniu następująco:

1. W zasobach posiadających urządzenia podzielnikowe w oparciu o zindywidualizowany system rozliczania ciepła.
2. W zasobach nie posiadających urządzeń podzielnikowych w oparciu o koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej wyliczony w drodze podzielenia łącznych kosztów poniesionych na zakup ciepła przez powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie.
3. W odniesieniu do lokali mieszkalnych wyposażonych w centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, koszty centralnego ogrzewania w budynku ustala się odejmując od globalnej sumy kosztów zakupu ciepła, koszty ciepłej wody użytkowej.

2.3.

W odniesieniu do lokali użytkowych koszty ustala się następująco:

1. Koszty ogrzania lokali użytkowych ustala się według podziału kubaturowego części mieszkalnej do części usługowej.
2. Lokale użytkowe znajdujące się w piwnicach rozlicza się razem z lokalami mieszkalnymi według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych.
3. Lokale nie posiadające urządzeń podzielnikowych rozlicza się w formie opłaty ryczałtowej w wielkości opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie.

2.4.

Koszty ogrzewania obiektów w budowie wchodzą w koszt inwestycji.

2.5.

Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody do spółdzielczych domów jednorodzinnych według zasad obowiązujących dla lokali mieszkalnych.

2.6.

Z obcymi odbiorcami energii cieplnej dostarczonej do ich zasobów / tj. zasobów innej Spółdzielni, zasobów państwowych czy zakładowych / Spółdzielnia rozlicza się według faktycznie poniesionych kosztów wytworzenia i przesyłu tej energii.

2.7.

1. Rozliczenie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w ramach tzw. systemu indywidualnego rozliczenia energii cieplnej odbywać się będzie według zamontowanych na grzejnikach elektronicznych podzielników kosztów c.o. (elektroniczne podzielniki kosztów c.o., bądź elektroniczne podzielniki kosztów c.o. z funkcją pomiaru temperatury).
2. Równocześnie elektroniczne podzielniki kosztów c.o. z funkcją pomiaru temperatury w trakcie funkcjonowania dokonuje pomiaru średniej temperatury komfortu cieplnego danego pomieszczenia - jako podstawę rozliczeń kosztów c.o. w części zależnej od tej temperatury - / również przy odczycie „0” (zero) z pomiaru bezpośredniego /.

2.8.

Termin rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego ustalany jest każdorazowo z dostawcą ciepła i jest zależny od warunków pogodowych.

2.9.

Pomiar zużycia energii dla potrzeb centralnego ogrzewania odbywa wg wskazań licznika ciepła.

2.10.

1. Koszt centralnego ogrzewania ustalany jest proporcjonalnie do wskazań zużycia ciepła przez umieszczone na grzejnikach urządzenie zwane elektronicznymi podzielnikami kosztów c.o., w oparciu o system zindywidualizowanego rozliczania ciepła (danej firmy rozliczeniowej) przy czym cały koszt ogrzewania dzieli się na dwie części:
 - koszty stałe odniesione do powierzchni użytkowej lokalu przyjmowane jako 30 % całkowitych kosztów dostawy ciepła,

- koszty zużycia ciepła przyjmowane jako 70 % całkowitych kosztów dostawy ciepła z tym że koszty te dzieli się na:
 - a) koszty ciepła zużytego przez grzejniki nieopomiarowane (grzejniki w łazienkach, na klatkach schodowych, pionowy grzejne itp.) w wysokości 40 % kosztów zużycia ciepła.
 - b) koszty ciepła zużytego przez grzejniki opomiarowane w lokalach w wysokości 60 % kosztów zużycia ciepła.

2. W celu wyeliminowania subsydiowania skrośnego tj. korzystania z ciepła pobieranego przez ściany działowe z mieszkania sąsiedniego do mieszkania nadmiernie nie dogrzanego - ustala się minimalną ilość jednostek obliczeniowych mieszkania, jako iloczyn 50 % średniej ilości zużytego ciepła na 1 m² powierzchni użytkowej (jednostki obliczeniowe/m²) wszystkich mieszkań w danym budynku i powierzchni użytkowej tego mieszkania, wg poniższego wzoru:

$$jm = pum \times 1/2 (Jb : Pub)$$

gdzie:

jm - ilość jednostek obliczeniowych mieszkania niedogrzanego

pum - powierzchnia użytkowa mieszkania niedogrzanego

Jb - suma jednostek obliczeniowych wszystkich mieszkań danego budynku

Pub - suma powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań danego budynku

3. Koszt centralnego ogrzewania ustalany jest proporcjonalnie do wskazań zużycia ciepła oraz pomiaru średniej temperatury komfortu cieplnego danego pomieszczenia przez umieszczone na grzejnikach urządzenie zwane elektronicznymi podzielnikami kosztów c.o. z funkcją pomiaru temperatury, w oparciu o system zindywidualizowanego rozliczania ciepła (danej firmy rozliczeniowej) przy czym cały koszt ogrzewania dzieli się na dwie części:

- koszty stałe odniesione do powierzchni użytkowej lokalu przyjmowane jako 30 % całkowitych kosztów dostawy ciepła;
- koszty zużycia ciepła przyjmowane jako 70 % całkowitych kosztów dostawy ciepła z tym, że koszty te dzieli się na:
 - a) koszty ciepła zużytego przez grzejniki nieopomiarowane (grzejniki w łazienkach, na klatkach schodowych, pionowy grzejne itp.) w wysokości 30 % kosztów zużycia ciepła;
 - b) 30 % sumy kosztów zmiennych c.o. liczone wg średniej temperatury w lokalu za dany okres rozliczeniowy;
 - c) koszty ciepła zużytego przez grzejniki opomiarowane w lokalach w wysokości 40 % kosztów zużycia ciepła.

4. W przypadku, gdy wyliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, indywidualne zużycie ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zlokalizowanego w budynku mieszkalnym (jednostki obliczeniowe/m²), jest wyższe od 2,5 krotności średniej ilości zużytego ciepła na 1 m² powierzchni użytkowej wyliczonej dla całego budynku, to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni użytkowej i 250 % średniego zużycia ciepła przypadającego na 1 m² w budynku.

2.11.

Odczyty wskazań podzielników kosztów i wymiana fiolek odbywać się będzie raz w roku w okresie między sezonami grzewczymi, przy czym dokładne terminy ustala Spółdzielnia wraz z firmą rozliczeniową w ramach odrębnej umowy.

2.12.

1. O terminach przewidywanego odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz planowanego plombowania elementów instalacji c.o. zostaną powiadomieni użytkownicy mieszkań przez podanie komunikatu na tablicy ogłoszeń umieszczonych na poszczególnych klatkach. W przypadku nieobecności i niemożności dokonania odczytu w terminie pierwszym ustalony zostanie drugi dodatkowy termin odczytu. Przy ponownej niemożności odczytania stanu podzielników, Spółdzielnia może :
 - a) dochodzić odszkodowania albo
 - b) obciążyć dany lokal w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu.
2. W przypadku braku możliwości odczytu urządzenia /podzielnik kosztów c.o. z funkcją pomiaru temperatury/ przy braku winy użytkownika lokalu, koszty zużytej energii cieplnej zostaną określone metodą szacunkową, według średniego zużycia jednostek w danym budynku i średniej temperatury wszystkich pomieszczeń budynku.
3. W przypadku odmowy dostępu osobie upoważnionej do przeprowadzenia niezapowiedzianych kontroli instalacji c.o. i urządzeń pomiarowych energii cieplnej lub plombowania elementów instalacji c.o. jak również kontroli stanu plomb odpłatność za zużytą energię ciepłą ustalona zostanie jako **opłata ryczałtowa** obliczona jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki ryczałtowej. Stawkę ryczałtową w zł/m² uchwała każdorazowo Rada Nadzorcza.
4. W przypadku nieobecności i niemożności dokonania niezapowiedzianej kontroli instalacji c.o. i urządzeń pomiarowych energii cieplnej lub kontroli stanu plomb, wyznacza się dodatkowy termin, o którym informuje się przesyłką poleconą. W przypadku ponownej niemożności kontroli instalacji c.o. i urządzeń pomiarowych energii cieplnej lub kontroli stanu plomb, odpłatność za zużytą energię ciepłą ustalona zostanie jako opłata ryczałtowa obliczona jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki ryczałtowej. Stawkę ryczałtową w zł/m² uchwała każdorazowo Rada Nadzorcza.
5. W przypadku, w którym użytkownik nie dopuścił do zamontowania na grzejnikach podzielników elektronicznych lub podzielników elektronicznych z modułem radiowym, koszty ogrzewania tego lokalu ustalone zostaną w oparciu o maksymalną ilość jednostek rozliczeniowych przypadającą na 1 m² p.u. lokalu w danym budynku z zastosowaniem współczynnika zwiększającego 1,4.

2.12a.

W budynkach wyposażonych w podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym:

1. Nie powiadamia się użytkowników o terminie odczytów podzielników. W przypadku niemożności dokonania odczytu drogą radiową użytkownicy zostaną pisemnie poproszeni o kontakt celem dokonania odczytu podzielników. Powyższe pismo musi być wysłane za potwierdzeniem odbioru.
2. W wypadku braku odczytu pojedynczych podzielników odczyt będzie ustalany zgodnie z punktem 2.15 niniejszego regulaminu.

3. W wypadku braku odczytu całego lokalu zużycie ciepła będzie rozliczane wg punktu 2.12 niniejszego regulaminu.

2.13.

Wysokość opłaty ustalana jest na podstawie aktualnych cen i traktowana jest jako wpłata zaliczkowa za centralne ogrzewania w odniesieniu do powierzchni zajmowanego mieszkania.

2.14.

Spółdzielnia może w uzasadnionych indywidualnych przypadkach, gdy zaistnieją w poprzednim okresie rozliczeniowym znaczne oszczędności ustalić wskaźnikiem procentowym niższy poziom zaliczek za centralne ogrzewanie.

2.15.

W przypadku zaistnienia uszkodzenia niezawinionego przez lokatora podzielnika kosztów centralnego ogrzewania opłata za pobraną energię cieplną naliczana będzie według średniego zużycia energii cieplnej w budynku, odniesionej do powierzchni użytkowej danego pomieszczenia w zajmowanym mieszkaniu. Uszkodzenie tego samego podzielnika w ciągu kolejnych dwóch sezonów grzewczych będzie traktowane jako celowe uszkodzenie podzielnika ciepła.

2.16.

Spółdzielnia zobowiązana jest do: zapewnienia dopływu energii cieplnej na cele bytowe mieszkańców w ilości umożliwiającej utrzymanie temperatury w mieszkaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.17.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu urządzeń podzielnikowych może być zmienione na rozliczenie zryczałtowane (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej bądź kubatury poszczególnych lokali) jeżeli zażąda tego w formie pisemnej ponad 50 % użytkowników lokali w danym budynku.

2.18.

Obowiązki użytkownika mieszkania:

1. Zapewnić dostęp do urządzeń pomiarowych administracji lub innej osobie upoważnionej.
2. Umożliwić przeprowadzenie kontroli instalacji c.o. i urządzeń pomiarowych energii cieplnej osobom upoważnionym.
3. Umożliwić dostęp do urządzeń grzewczych wraz z oprzyrządowaniem i rurarzem celem dokonania napraw i zmian oraz ewentualnego plombowania elementów instalacji c.o. przez osoby upoważnione.

2.19.

1. Za nielegalny pobór ciepła Spółdzielnia może:

- a) dochodzić odszkodowania albo
- b) obciążyć dany lokal, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu.

Lokal powyższy nie podlega rozliczeniu ciepła wg podzielników kosztów w tym sezonie. Za nielegalny pobór ciepła uważa się pobór energii cieplnej z całkowitym lub częściowym pominięciem licznika albo podzielnika celowo uszkodzonym z naruszeniem lub brakiem plomb podzielnika, bądź zmienionym stanem zużycia.

2. W przypadku stwierdzonych w protokole kontroli uszkodzeń plomb instalacji c.o., Spółdzielnia obciążać będzie odbiorcę opłatą wyliczoną w formie zaliczki zgodnie z ust. 1 powiększoną dwukrotnie oraz kosztami ponownego plombowania elementów instalacji c.o. za sezon grzewczy, w którym ujawnione zostało uszkodzenie plomb. Lokal powyższy nie podlega rozliczeniu ciepła wg podzielników kosztów w tym sezonie.

3. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody.

3.1.

Koszty podgrzania wody użytkowej stanowią koszty stałe i koszty zmienne:

1. **Koszty stałe** (opłata stała) stanowi iloczyn stawki opłaty stałej w zł/m² i powierzchni lokalu. Stawkę opłaty stałej oblicza się dzieląc koszty stałe za zamówioną moc cieplną i za przesył ciepła poniesione na potrzeby podgrzania wody użytkowej we wszystkich budynkach przez powierzchnię wszystkich lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej w tych budynkach.
2. **Koszty zmienne** (opłata zmienna) stanowi iloczyn zużytej ciepłej wody użytkowej wg wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) w poszczególnych mieszkaniach w danym budynku i ceny 1 m³ w zł. Cenę 1 m³ ciepłej wody użytkowej uchwała każdorazowo Rada Nadzorcza w oparciu o ponoszone koszty na podgrzanie wody użytkowej.

3.2.

Opłatę za podgrzanie wody użytkowej dla lokali nie posiadających urządzeń pomiarowych (wodomierzy) ustala się następująco:

1. Opłatę stałą za podgrzanie wody użytkowej ustala się wg pkt. 3.1 ust. 1.
2. Opłatę zmienną za podgrzanie wody użytkowej ustala się w oparciu o cenę 1 m³ ciepłej wody użytkowej wyliczonej wg pkt. 3.1 ust. 2 pomnożoną przez 3,3 m³/osobę.

4. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej.

4.1.

Opłaty za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:

- aktualnych cen ciepła,
- ilości ciepła zużytego w danym budynku na cele ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej w ostatnim okresie rozliczeniowym. Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Wysokość zaliczek ustala Rada Nadzorcza WSM.

4.2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za centralne ogrzewanie lub podgrzanie wody użytkowej. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza.

4.3. Opłata za centralne ogrzewanie lokalu w systemie rozliczeń zindywidualizowanych jest dokonywana w rozbiciu na:

- **opłatę stałą** obliczoną jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki kosztów stałych w zł/m². Stawkę kosztów stałych oblicza się dzieląc koszty stałe wyliczoną wg pkt. 2.10 przez powierzchnię lokali, w których dokonano odczytu podzielników kosztów.

- **opłatę za zużycie ciepła przez grzejniki nieopomiarowane** obliczoną jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki kosztów zużycia ciepła przez grzejniki nieopomiarowane w zł/m². Stawkę kosztów zużycia ciepła przez grzejniki nieopomiarowane oblicza się dzieląc koszty ciepła zużytego przez grzejniki nieopomiarowane wyliczone wg pkt. 2.10 przez powierzchnię lokali w których dokonano odczytu podzielników kosztów.

- **opłatę za zużycie ciepła przez grzejniki opomiarowane** obliczone jako iloczyn skorygowanych wskazań podzielników i stawki kosztów zużycia ciepła przez grzejniki opomiarowane w zł/jednostkę. Skorygowane wskazanie podzielnika oblicza się jako odczyt podzielnika za dany okres rozliczeniowy pomnożony przez współczynnik uwzględniający położenie lokalu w budynku oraz przez współczynnik uwzględniający typ, wielkość grzejnika, typ i sposób montażu podzielnika kosztów. Stawkę kosztów zużycia ciepła przez grzejniki opomiarowane oblicza się dzieląc koszty ciepła zużytego przez grzejniki opomiarowane wyliczone wg pkt. 2.10 przez sumę skorygowanych wskazań podzielników odczytanych w lokalach.

4.4.

Koszty centralnego ogrzewania w danym budynku w systemie rozliczeń zindywidualizowanych są pomniejszone o opłatę ryczałtową lokali, w których nie dokonano odczytu lub z innych przyczyn nie dokonano rozliczania w zindywidualizowanym systemie rozliczeń.

4.5.

W wypadku braku możliwości dokonania odczytów opłata za centralne ogrzewanie może być dokonywana w jednej pozycji jako iloczyn powierzchni użytkowej i stawki ryczałtowej w zł/m². Stawkę ryczałtową uchwała Rada Nadzorcza.

4.6.

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 nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za dostawę ciepła w okresie remontu (Niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż 30 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

4.7.

Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do 16 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

4.8.

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.

4.9.

Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi bądź bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.

4.10.

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.

4.11. Koszty rozliczenia zużycia ciepła ponosi użytkownik lokalu.

5. Bonifikaty w opłatach za ciepło.

Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu i podgrzania wody, w przypadkach i w wysokościach opisanych w umowach z dostawcami i sprzedawcami energii oraz w przepisach prawa, którymi na dzień uchwalania zmiany Regulaminu jest Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (dziennik Ustaw 2020 poz. 718 z późn. zm.).

6. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej.

6.1.

W terminie do dnia 30 września po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki cieplnej spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej tego okresu. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego ustalenia przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.

6.2.

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia wykorzystanej energii cieplnej okaże się, że wniesione zaliczki nie pokrywają poniesionych kosztów, użytkownik zobowiązany jest do pokrycia brakującej różnicy wraz z opłatą czynszową mieszkania w najbliższym miesiącu. Na wniosek użytkownika lokalu niedopłata może zostać rozłożona na raty. W przypadku powstania nadpłaty w stosunku do rzeczywistych kosztów energii, może ona zostać zaliczona na poczet przyszłych opłat czynszowych (pod warunkiem braku zaległości w opłatach eksploatacyjnych). Na wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być przekazana na jego konto bankowe".

2. W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, Spółdzielnia wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej.

3. Koszty wykonania audytu rozlicza się w ramach funduszu remontowego danej nieruchomości. Pierwszy okres, za który zostanie ustalony współczynnik, o którym mowa w punkcie 2), rozpocznie się 1 października 2017r., a zakończy 31 października 2018 r. Kolejne okresy będą rozpoczynały się i kończyły odpowiednio 01 października i 31 października roku następnego.

6.3.

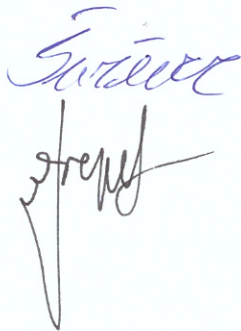
Reklamację rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej można dokonać w ciągu 21 dni od daty otrzymania rozliczenia.

6.4.

Podstawą ubiegania się o otrzymanie bonifikaty jest protokół z pomiaru temperatury powietrza w lokalu, bądź temperatury wody w punkcie czerpalnym sporządzony przez komisję składającą się z przedstawicieli administracji przy udziale użytkownika. W wypadku niedogrzenia występującego z winy dostawcy ciepła, w miarę możliwości, pomiarów należy dokonać w obecności przedstawiciela dostawcy ciepła.

6.5.

Rozliczenie roczne kosztów dostawy ciepła musi zawierać informacje wskazane w § 9 i § 10 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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.



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokalizacja: Własnościowej
Wiktor Kwaśniewski

RADA NADZORCZA
Waleckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Wałczu