



REGULAMIN

**ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
I PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY
W CHOCIANOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W CHOCIANOWIE**

Chocianów, grudzień 2022 r.

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.	3
II. USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁO.	5
III. OKRESY ROZLICZENIOWE I OKREŚLENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA.	6
IV. PODZIAŁ KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA NA POSZCZEGÓLNE LOKALE.	6
V. MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZUŻYCIA CIEPŁA.	8
VI. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA ROZLICZANIE ZAMIENNE.	9
VII. OBSŁUGA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE RAZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA.	9
VIII. POSTANOWIENIA DODATKOWE.	12

Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Chocianowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Chocianowie pośredniczy w dostawie energii cieplnej pomiędzy Dostawcą, a odbiorcami – użytkownikami lokali.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody na poszczególne lokale w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. Użytkownik lokalu: najemca, właściciel lokalu, posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

§ 2.

Podstawę opracowania regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. nr 54 poz. 348 z 1997 r. późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. nr 30 poz. 210 z 1982 r. z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4 poz. 27 z 2001 r.).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu z 07 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn. zm.)
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 15 z 2002 r. poz. 690 z późn. zm.).
7. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172).
9. Statut Chocianowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chocianowie.
10. Polska Norma PN-EN 835 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki”
11. Umowy zawarte z dostawcami energii cieplnej.
12. Umowa ze specjalistyczną firmą dokonującą indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej.

§ 3.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

- budynek - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiada fundamenty i dach oraz jest wpisany w ewidencji środków trwałych spółdzielni jako budynek,
- lokal – mieszkalny, lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu,
- rozliczenie indywidualne - podział kosztów zakupu ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali i rozliczenie tych kosztów z naliczonymi zaliczkami miesięcznymi,
- moc zamówiona - moc cieplna węzłów c.o. i c.w.u. wyrażona w MW - jest opłatą stałą,
- ciepło - pobrana energia cieplna na c.o. i podgrzanie ciepłej wody użytkowej wyrażona w GJ rozliczana odrębnie wg wskazań liczników ciepła - opłata zmienna,
- koszty stałe - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie

rozliczeniowym na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody obejmująca składniki opłat niezależnych od zużycia ciepła,

- koszty zużycia ciepła - stanowią część całkowitych kosztów zakupu ciepła do budynku wykorzystanego na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody naliczony według wskazań układu pomiarowo - rozliczeniowego danego budynku w okresie rozliczeniowym,
- koszty wspólne zużycia ciepła - część całkowitych kosztów zakupu ciepła poniesionych za dostarczone do nieruchomości ciepło zużyte podczas jego transportu w instalacji (piony, poziomy, gałązki), na cyrkulację ciepłej wody oraz na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.),
- koszty indywidualne zużycia ciepła - część całkowitych kosztów zakupu ciepła do budynku zużytego bezpośrednio na ogrzewanie poszczególnych lokali a tym budynku,
- koszty przygotowania ciepłej wody - część kosztów zakupu ciepła do budynku zużytego na podgrzanie wody od temperatury wody zimnej do żądanej temperatury na zaworach czterpalnych,
- koszty zakupu ciepła - całkowite koszty za dostarczone ciepło do danego budynku na podstawie wystawionych faktur, zgodne z cenami i stawkami zawartymi w taryfie,
- koszty rozliczenia ciepła - koszty nie związane z kosztami zakupu ciepła, a wynikając z nakładów na podział kosztów zakupu ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych,
- nadmierna energochłonność - w przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu 12 kolejnych miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody to budynek jest nadmiernie energochłonny,
- efektywność energetyczna - stosunek uzyskanej wielkości efektu użytkowego danego obiektu, urządzenia technicznego lub instalacji, w typowych warunkach ich użytkowania lub eksploatacji, do ilości zużycia energii cieplnej przez ten obiekt, urządzenie techniczne lub instalację, albo w wyniku wykonanej usługi niezbędnej do uzyskania tego efektu,
- audyt efektywności energetycznej - opracowanie zawierające analizę zużycia energii oraz określające stan techniczny obiektu, zawierające wykaz przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej obiektu, a także ocenę ich opłacalności ekonomicznej,
- współczynnik korygujący (wyrównawczy) LAF - współczynnik usytuowania lokalu w bryle budynku, - współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie który wynika ze strat ciepła przez przegrody (ściany) zewnętrzne i wewnętrzne tworzące dany lokal,
- Zarządca – spółdzielnia lub inny podmiot zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami.

§ 4

1. Całkowite koszty ciepła dostarczonego do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
2. Istotą rozliczania indywidualnego jest bezpośrednie powiązanie wysokości opłat z zarejestrowanym zużyciem ciepła. Celem rozliczania indywidualnego jest stworzenie skutecznego mechanizmu finansowego motywującego użytkowników do racjonalnego gospodarowania energią cieplną.
3. System rozliczania ma umożliwić oszczędzanie energii cieplnej oraz wprowadzić najbardziej obiektywny przy istniejących warunkach podział kosztów ogrzewania na poszczególne lokale.
4. Zadaniem Spółdzielni jest stworzenie niezbędnych warunków technicznych i organizacyjnych umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych w budynkach lub grupie budynków stanowiących jednostki rozliczeniowe.
5. Warunkiem stosowania dla danego budynku lub grupy budynków systemu indywidualnych rozliczeń jest wykonanie co najmniej następującego zakresu modernizacji sieci wewnętrznej centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej:
 - 1/ opomiarowanie zużycia ciepła na węźle po stronie wysokich parametrów zasilania,
 - 2/ zamontowanie na grzejnikach podzielników ciepła,
 - 3/ wyposażenie mieszkań oraz lokali użytkowych w liczniki wody ciepłej,

- 4/ prowadzenie szczegółowej ewidencji księgowej kosztów i przychodów dla każdej nieruchomości odrębnie.

Rozdział II. USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁO.

§ 5.

1. Za dostarczone ciepło do ogrzewania pomieszczeń w ramach opłat miesięcznych są pobierane zaliczki na poczet pokrycia kosztów dostawy ciepła, które podlegają ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie w mieszkaniach ustala się na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej mieszkań.
3. Podwyższone o 50 % opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie stosuje się w odniesieniu do użytkowników lokali, którzy nie wyrazili zgody na:
 - 1/ opomiarowanie mieszkań podzielnikami kosztów,
 - 2/ przystąpienie do indywidualnego rozliczenia.Powyzsza opłata zaliczkowa nie podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 6.

1. Podstawą wyliczenia kosztów są:
 - 1/ prognozowane zużycie ciepła z uwzględnieniem prognoz długoterminowych, ustalone na podstawie zużycia ciepła w ostatnich trzech okresach rozliczeniowych,
 - 2/ zmiany taryf rozliczeniowych z tytułu dostaw energii cieplnej,
 - 3/ bilans otwarcia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Opłata zaliczkowa za centralne ogrzewanie ma charakter opłaty niezależnej od Spółdzielni i może być ustalona dla:
 - 1/ całego osiedla,
 - 2/ jednego budynku,
 - 3/ grupy budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową.Zaliczka miesięczna za centralne ogrzewanie może być w uzasadnionych przypadkach zmieniona w trakcie okresu rozliczeniowego. Kalkulację stawki opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie zgodnie z niniejszym regulaminem przygotowuje i zatwierdza Zarząd Spółdzielni.
3. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie w lokalach użytkowych są ustalane na podstawie:
 - 1/ prognozowanego zużycia ciepła /ustalonego na podstawie zużycia ciepła w ostatnich trzech okresach rozliczeniowych/,
 - 2/ zmian taryf rozliczeniowych z tytułu dostaw energii cieplnej,
 - 3/ obliczeniowego zapotrzebowania ciepła dla danego lokalu.

§ 7.

1. Opłaty za podgrzanie jednostki objętości wody wodociągowej ustala się na podstawie obliczeń zużycia ciepła do jej podgrzania. Opłata ta nie stanowi formy zaliczki ma charakter opłaty niezależnej od Spółdzielni.
2. Stawki opłat za podgrzanie wody wodociągowej ustala się metodą obliczeniową w oparciu o:
 - 1/ zmiany taryf rozliczeniowych z tytułu dostawy energii cieplnej,
 - 2/ średnią ilość zużycia wody ciepłej w Spółdzielni liczoną na podstawie danych z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Zużycie wody ciepłej określane jest na podstawie wodomierzy zamontowanych przed wymiennikiem ciepła.

3. Stawkę opłaty za podgrzanie wody wodociągowej zgodnie z niniejszym regulaminem przygotowuje i zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

Rozdział III. OKRESY ROZLICZENIOWE I OKREŚLENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA.

§ 8.

1. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres dwunastu miesięcy licząc od 1 października do 30 września roku następnego, za który należy dokonać rozliczenia ciepła z indywidualnymi odbiorcami w budynkach, najpóźniej w terminie do dnia 15 grudnia danego roku.
2. Za całkowite koszty zużycia ciepła uważa się koszty dostawy ciepła rozliczane z dostawcą na podstawie zawartej umowy.
3. Koszty zakupu ciepła mogą być określane dla:
 - 1/ budynku,
 - 2/ grupy budynków,
 - 3/ całego osiedla.
3. Koszty dostawy ciepła dla ogrzewania pomieszczeń w budynkach ze wspólnym ciepłomierzem na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody określa się jako różnicę kosztów całkowitych zużycia ciepła w budynku i kosztów ciepła poniesionych na podgrzanie ciepłej wody.
4. Do kosztów zakupu ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach oraz koszty związane z prowadzeniem indywidualnych rozliczeń na poszczególne lokale.
5. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczanego do budynku wielolokalowego w ciągu 12 kolejnych miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, zarządca 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. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają ten budynek.

Rozdział IV. PODZIAŁ KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA NA POSZCZEGÓLNE LOKALE.

§ 9.

1. Koszty zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania lokali w danym budynku mogą być rozliczane w oparciu o:
 - 1/ indywidualne liczniki ciepła,
 - 2/ powierzchnie użytkowe lokali,
 - 3/ wskazania podzielników kosztów,
 - 4/ inne systemy podziału dopuszczone do stosowania.
2. Koszty zużycia ciepła na podgrzanie wody rozliczane są w oparciu o rzeczywistą ilość zużytej wody ciepłej mierzonej wodomierzami lokalowymi.
3. Mając na względzie, iż po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali indywidualnych w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze w tym tego rodzaju urządzenia z funkcją zdalnego odczytu, utrzymuje

się w tych budynkach istniejący, indywidualny system rozliczania za ciepło na podstawie podzielników kosztów zamienny, uproszczony sposób rozliczania za ciepło z użytkownikami lokali na podstawie powierzchni użytkowej lokalu.

4. Dla lokali nie posiadających ciepłomierzy lub innych urządzeń służących do podziału kosztów ciepła, koszty zużycia ciepła zarówno wspólne jak i indywidualne dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Podstawą rozliczania jest ustalenie kosztu jednostkowego za okres rozliczeniowy poprzez podzielenie całkowitych kosztów zakupu ciepła przez łączną powierzchnię lokali w budynku.
5. Opłaty za ogrzewanie poszczególnych lokali oblicza się jako iloczyn kosztu jednostkowego oraz powierzchni użytkowej danego lokalu.

§ 10.

1. Rozliczenie indywidualne użytkowników lokali za pomocą liczników ciepła dokonuje się w oparciu o zasady określone w Rozporządzeniu.
2. Koszty zużytego ciepła w rozliczeniu na podstawie liczników ciepła dzieli się na:
 - 1/ opłatę stałą wynikającą z taryf opłat odniesioną do powierzchni lokali,
 - 2/ opłatę zmienną wynikającą ze wskazań liczników w odniesieniu do taryf opłat.
3. Różnica pomiędzy całkowitymi kosztami zużycia ciepła przez budynek określonymi na podstawie licznika centralnego, a sumą kosztów zużycia ciepła na poszczególnych mieszkaniach (mierzoną w oparciu o liczniki domowe, wynikające z ogrzewania części wspólnych budynku oraz strat na wewnętrznym przesyłaniu ciepła) podlega rozliczeniu na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych mieszkań.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie powierzchni użytkowej lokali polega na ustaleniu jednostkowego kosztu ogrzewania przez podzielenie kosztów całkowitych zużycia ciepła przez sumę powierzchni użytkowych budynku lub grupy budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową.
5. Opłaty za ogrzewanie poszczególnych lokali, o których mowa w ust. 4 oblicza się jako iloczyn kosztu jednostkowego oraz powierzchni użytkowej danego lokalu.
6. Wprowadza się dla lokali użytkowych usytuowanych w parterze budynków przy ulicy Odrodzenia 13-19 i Bolka I Świdnickiego 9-13 (z wyłączeniem lokali do których dostarczane jest c.o. z kotłowni WPEC) miesięczną opłatę stałą za centralne ogrzewanie (ogrzewanie pośrednie) w wysokości 30% aktualnej stawki za centralne ogrzewanie wnoszonej przez użytkowników lokali plus podatek VAT. Opłata ta obliczana jest w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu. Opłata nie ma charakteru zaliczki i winna być wnoszona przez cały okres rozliczeniowy oraz nie będzie podlegać rozliczeniu.
7. W przypadku:
 - 1/ wystąpienia nadmiernego wychładzania mieszkań usytuowanych nad lokalami użytkowymi wymienionymi w ust. 6 z powodu zaniżania temperatur w lokalach użytkowych (poniżej + 16°C),
 - 2/ niedostępności lokalu do wykonania kontrolnych pomiarów temperatury w terminie do 4 godzin od chwili zawiadomienia użytkownika lokalu o konieczności wykonania takiego pomiaru – Zarząd Spółdzielni może zastosować miesięczną opłatę stałą za centralne ogrzewanie w maksymalnej wysokości tj. do 50 % aktualnej stawki za centralne ogrzewanie ustalonej dla danej nieruchomości. Opłata ta obliczana będzie w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu. Opłata nie ma charakteru zaliczki i winna być wnoszona przez cały okres rozliczeniowy oraz nie będzie podlegać rozliczeniu.
8. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali użytkowych usytuowanych w parterze budynku przy ul. Bolka I Świdnickiego 9-13 i Odrodzenia 13-19 do których dostarczane jest c.o. z kotłowni WPEC ustala się w wartości netto na podstawie rzeczywistych kosztów. Opłaty winny być wnoszone przez cały okres rozliczeniowy, nie mają charakteru zaliczki, nie podlegają rozliczeniu.

§ 11.

Rozliczanie indywidualne użytkowników lokali za pomocą podzielników kosztów odbywa się na zasadach określonych odpowiednimi aktami normatywnymi wymienionym w § 2 Regulaminu.

§ 12.

1. Całkowite koszty dostawy i rozliczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dzieli się na:
 - 1/ koszty stałe rozliczane do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
 - 2/ koszty zmienne liczone na podstawie zużycia mierzonego przez licznik ciepła.Za koszty stałe w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się wszystkie koszty niezależne od zużycia ciepła mierzonego licznikiem w węźle cieplnym.
Koszty zmienne ogrzewania lokali rozliczane na podstawie podzielników kosztów dzieli się na:
 - 1/ koszty ciepła rozliczane w oparciu o wskazania podzielników,
 - 2/ koszty ciepła rozliczonego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.Ustala się, że udział kosztów zmiennych może wynosić 30 - 50% i ustalony zostanie Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W celu urealnienia wysokości opłat za ogrzewanie określonych na podstawie podzielników kosztów należy stosować współczynniki korygujące, uwzględniające niekorzystne położenie jednostki użytkowej w obrębie budynku. Jako niekorzystne położenie uważa się jednostki użytkowe, które znajdują się pod nie ogrzewanymi poddaszami lub stropodachami, nad nie ogrzewanymi piwnicami, przejazdami, lokalami użytkowymi a także położenie narożne.
3. Za podstawowe wartości współczynników korygujących przyjmuje się określone ramowo współczynniki korygujące przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” Warszawa. Zarząd Spółdzielni w miarę nabywania doświadczeń oraz korzystania ze szczegółowych rozliczeń poszczególnych sezonów grzewczych winien weryfikować zalecane przez COBRI „INSTAL” współczynniki do specyfiki zasobów Spółdzielni i warunków lokalnych.
Współczynniki należy korygować w oparciu o warunki obliczeniowe na podstawie dokumentacji technicznej z uwzględnieniem stanu technicznego obiektu oraz przegród zewnętrznych. Współczynniki korygujące stosowane są do poszczególnych pomieszczeń w danym lokalu. Zaleca się by współczynniki korygujące przyjmować z dokładnością do 0,01.
4. Dla budynków wchodzących w indywidualny system rozliczeń należy opracować współczynniki korygujące właściwe dla danego budynku, w oparciu o dokumentację techniczną i warunki eksploatacji.
5. Przez cały okres rozliczeniowy opłata za ogrzewanie lokalu pobierana jest miesięcznie w formie zaliczki na podstawie stawek ustalanych przez Zarząd Spółdzielni. Opłata ta może być w uzasadnionych przypadkach zmieniana w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Zaliczki na poczet c.o. należy wносить wraz z pozostałymi opłatami za lokal co miesiąc z góry do 10-dnia każdego miesiąca.
7. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia ustalonych zaliczek niezależnie od tego czy zamieszkuje w lokalu czy też okresowo z niego nie korzysta lub w nim nie przebywa.

Rozdział V. MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZUŻYCIA CIEPŁA

§ 13.

1. Średnią jednostkową wartość zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny

- i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
2. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu. Minimalne i maksymalne zużycia ciepła w lokalu są wartościami procentowymi liczonymi od średniego zużycia ciepła w budynku, jednakowymi dla każdego lokalu w danym budynku.
 3. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku.
 4. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku.
 5. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym z tytułu maksymalnego lub minimalnego kosztu zużycia ciepła zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

Rozdział VI. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA. ROZLICZANIE ZAMIENNE.

§ 14.

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1/ nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź,
 - 2/ uniemożliwił dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - 3/ uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - 4/ dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
 - 5/ zdemontował grzejniki lub podzielniki bez zgody Zarządcy 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 w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.

Rozdział VII. OBSŁUGA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE RAZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA.

§ 15.

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - 1/ jednorazowy montaż podzielników kosztów indywidualnego rozliczania, wymiana ampułek w podzielnikach cieczowych, odczytanie podzielników i liczników ciepła po zakończeniu ogrzewania w rocznym cyklu grzewczym,
 - 2/ rozliczenie indywidualne każdego mieszkania i lokalu użytkowego rachunkiem końcowym,

- 3/ prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia ciepła w poszczególnych miesiącach dla każdego budynku /węzła ciepłego/ w cyklu grzewczym, w rozliczeniu z dostawcą ciepła,
 - 4/ udostępnienie do wglądu oraz kontroli rozliczeń kosztów ogólnych oraz kosztów indywidualnego rozliczenia dla użytkownika lokalu oraz organów kontrolnych Spółdzielni,
 - 5/ udzielanie wszelkich informacji użytkownikom lokali w sprawie indywidualnych rozliczeń zużycia ciepła w tym przekazywanie informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła, których zakres i rodzaj określają stosowne przepisy prawne
2. Spółdzielnia jest uprawniona do dokonywania okresowych, niezapowiedzianych kontroli instalacji wewnętrznej c.o. włącznie z jej elementami i urządzeniami pomiarowymi (grzejniki, zawory, plomby, podzielniki itp.)
 3. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - 1/ umożliwienie montażu urządzeń regulacyjnych c.o. w trakcie modernizacji sieci wewnętrznej, umożliwienie dokonania montażu plomb oraz przeprowadzenia innych prac związanych z jej eksploatacją i bezpiecznym użytkowaniem,
 - 2/ dbałość o stan urządzeń zamontowanych do regulacji i rozliczania zużycia ciepła oraz opomiarowanie wody ciepłej,
 - 3/ udostępnienie lokalu i umożliwienie służbom Spółdzielni, firmie rozliczeniowej lub osobom, którym zlecona została obsługa tych urządzeń dostępu do przeprowadzenia kontroli zamontowanych w mieszkaniu urządzeń regulacyjnych oraz stanu wewnętrznej instalacji c.o. (grzejniki, zawory, plomby, podzielniki)
 - 4/ uczestniczenie w odczytach wskazań zużycia ciepłej wody oraz wskazań podzielników kosztów zużycia energii cieplnej oraz potwierdzenie odczytów,
 - 5/ pokrywanie kosztów związanych z indywidualnym rozliczaniem ciepła.
 4. Odczytów podzielników i wymianę ampułek z cieczą dokonuje się po zakończeniu sezonu grzewczego do 30 czerwca danego roku.
 5. O terminie odczytów wskazań podzielników kosztów, każdy użytkownik lokalu zostaje powiadomiony minimum tydzień wcześniej, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w budynku. W poszczególnych przypadkach może mieć miejsce powiadomienie indywidualne, jeżeli obecność użytkownika lokalu w tym czasie nie jest możliwa. Jeżeli w wyznaczonym terminie nie można było dokonać odczytu z powodu nieobecności użytkownika lokalu, zostaje wyznaczony drugi termin nie krótszy niż 7 dni jako ostateczny. W indywidualnych przypadkach użytkownik lokalu ma prawo wnioskować o dogodny dla siebie termin odczytu podzielników w okresie nie dłuższym niż 14 dni od daty pierwszego odczytu.
 6. Odczyt podzielników kosztów odbywa się w obecności użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu.

W wyjątkowych sytuacjach użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do lokalu może upoważnić pisemnie osobę nieletnią powyżej 13 roku życia, do uczestniczenia w odczycie oraz do potwierdzenia odczytu. Potwierdzenia odczytu może dokonać również inna pełnoletnia osoba upoważniona w formie pisemnej przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu lub osoby przez niego upoważnionej.
 7. Kopia protokołu odczytowego pozostaje u użytkownika lokalu lub osoby przez niego upoważnionej.
 8. Za wykonanie odczytu w terminie innym niż dwa wyznaczone wcześniej, użytkownik lokalu jest zobowiązany do wniesienia dodatkowej opłaty z tego tytułu po otrzymaniu faktury od firmy dokonującej rozliczeń. Wysokość tej opłaty określona jest w umowie z firmą dokonującą odczytów i rozliczeń.

§ 16.

1. Po rozliczeniu sezonu grzewczego, powstałe niedopłaty za centralne ogrzewanie powinny być uregulowane w ciągu 30 dni od daty otrzymania obciążenia. W indywidualnych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu - Zarząd może rozłożyć sumę niedopłat na raty.
2. Po rozliczeniu sezonu grzewczego powstałe nadpłaty za centralne ogrzewanie przeznacza się:
 - 1/ na pokrycie wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni,

- 2/ na poczet opłat za lokal za miesiąc, w którym nastąpiło naliczenie.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota nadpłaty po uregulowaniu zobowiązań wobec Spółdzielni określonych ust. 2. pkt 1. i 2. zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku.
4. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia c.o. i podgrzania wody.

§ 17.

1. Odwołania lub reklamacje dotyczące rozliczania kosztów ciepła należy składać w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega ono korekcie. W przypadku uznania odwołania lub reklamacji mającej wpływ na rozliczenie kosztów zużycia ciepła, kwota wynikająca z korekty rozliczenia stanowić będzie bilans otwarcia następnego okresu rozliczeniowego.
2. Złożenie reklamacji zawiesza bieg terminu uregulowania niedopłaty o której mowa w § 16 ust. 1.
3. Spółdzielnia winna w terminie 14 dni rozpatrzyć odwołanie lub reklamację i ustosunkować do złożonego odwołania lub reklamacji. W sytuacjach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten nie powinien przekraczać 30 dni.
4. W przypadku konieczności ponownego rozliczenia budynku koszty tego rozliczenia pokrywa:
 - 1/ użytkownik lokalu jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez użytkownika,
 - 2/ Spółdzielnia, jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu.

§ 18.

1. Podział kosztów centralnego ogrzewania w przypadku zmiany użytkownika lokalu odbywa się na następujących zasadach:
 - 1/ w przypadku zbycia, przekazania lub zamiany mieszkania zostanie dokonany odczyt podzielników kosztów w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez administrację Spółdzielni, który stanowić będzie podstawę do rozliczenia końcowego kosztów ogrzewania,
 - 2/ w przypadku dokonania zbycia prawa do lokalu mieszkalnego bez udziału Spółdzielni, prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia ciepła przechodzą na nabywcę,
 - 3/ w przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami wskazań podzielników należy przeprowadzić dodatkowy odczyt w momencie zdania lokalu przez lokatora dotychczas użytkującego lokal, w celu określenia kosztów ciepła, które winien on uregulować. Następny odczyt należy dokonać w momencie objęcia lokalu przez nowego użytkownika, który jest zobowiązany uregulować opłatę obliczoną na podstawie odczytu dokonanego po okresie grzewczym.
2. Podział kosztów centralnego ogrzewania w przypadku zmiany najemcy lokalu użytkowego odbywa się na następujących warunkach:
 - 1/ w lokalu wyposażonym w podzielnik ciepła dokonuje się odczytu w okresie wypowiedzenia umowy, a rozliczenie w ostatnim dniu wypowiedzenia umowy o najem lokalu przez wystawienie faktury korygującej,
 - 2/ w lokalach wyposażonych w liczniki zużycia energii cieplnej /węzeł/ dokonuje się odczytu w okresie wypowiedzenia umowy, a rozliczenie następuje w ostatnim dniu wypowiedzenia umowy przez wystawienie faktury korygującej.

§ 19.

1. Podstawowymi dokumentami w zakresie rozliczenia ciepła w budynku są:
 - 1/ Faktury sprzedaży energii cieplnej, których oryginały winny być przechowywane w Dziale Księgowości,

- 2/ Wykazy rozliczeń sprzedaży energii cieplnej wg liczników ciepła i wodomierzy c.w.u. przedłożone przez dostawcę ciepła, a potwierdzone przez dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
- 3/ Formularze rozliczeniowe:
 - protokół z montażu i odczytów wskazań podzielników kosztów, będący w posiadaniu użytkownika lokalu i przedsiębiorstwa rozliczającego,
 - rachunek rozliczeniowy za zużycie ciepła w danym mieszkaniu przekazany każdemu użytkownikowi lokalu,
 - zbiorcze zestawienie rozliczenia ciepła dla poszczególnych lokali w danym budynku będącym w posiadaniu Działu Księgowości.

Rozdział VIII. POSTANOWIENIA DODATKOWE.

§ 20.

1. Mieszkańcy budynku mają prawo wyboru metody rozliczeń kosztów ciepła na warunkach określonych niniejszym regulaminem.
2. Wybór metody lub rezygnacja z systemu indywidualnych rozliczeń następuje w wyniku złożenia pisemnej deklaracji przez 2/3 uprawnionych członków Spółdzielni zamieszkujących w danym budynku lub grupie budynków, która obowiązuje wszystkich odbiorców energii cieplnej w budynku lub grupie budynków.
3. Deklarację w formie pisemnej składa osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu - w siedzibie Spółdzielni i w obecności pracownika Spółdzielni. Deklarację można pobrać w dziale Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
4. Zarząd złożone indywidualne deklaracje w sprawie wyboru metody rozliczeń lub rezygnacji z istniejącego systemu rozliczeń rozpatruje po dniu 30.06. danego roku.
5. O podjętej decyzji mieszkańcy będą poinformowani w formie pisemnej.
6. Wystąpienie z systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła na warunkach wynikających z regulaminu nie powoduje demontażu podzielników.
7. Podjęcie decyzji o przystąpieniu lub rezygnacji z systemu indywidualnych rozliczeń ciepła może nastąpić w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca danego roku ze skutkiem na początek następnego okresu grzewczego. W przypadku rezygnacji dodatkowym warunkiem jest dokonanie protokolarnego odczytu podzielników.
8. W związku z bardzo różnorodnym usytuowaniem grzejników w łazienkach i wielkością ich typów nie montuje się podzielnika na grzejnikach łazienkowych. Jest to dodatkowo uzasadnione niewielką powierzchnią tych pomieszczeń i ich wewnętrznym usytuowaniem. Koszty ogrzewania łazienek rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania w kosztach stałych.
9. Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, wznowieniu i zakończeniu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
10. Każdy okres rozliczeniowy podlega analizie merytorycznej co do poprawności funkcjonowania systemu rozliczeń indywidualnych. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może powołać komisję w celu zbadania stanu faktycznego i pozyskania dodatkowych informacji dla danej jednostki rozliczeniowej lub lokalu, niezbędnych do właściwej analizy i oceny zużycia ciepła oraz wprowadzenia nadzwyczajnej korekty do rozliczeń w koniecznych przypadkach.
11. W przypadku zużycia technologicznego nagrzejnikowych podzielników kosztów i braku decyzji mieszkańców budynku lub grupy budynków w sprawie urządzeń rozliczeniowych lub zmiany metody rozliczeń, budynek lub grupa budynków od następnego sezonu grzewczego będzie rozliczana zgodnie z § 10 ust. 4. Regulaminu.

§ 21.

Przy kwestionowaniu przez użytkownika lokalu nieprawidłowości pracy podzielnika kosztów, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania podzielnika kosztów, koszt ekspertyzy poniesie użytkownik lokalu.

§ 22.

Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji łącznie ze zmianą lub zmniejszeniem ilości grzejników mogą być dokonywane tylko za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, Spółdzielnia przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika, a lokal jego zostanie rozliczony zgodnie z uregulowaniami zawartymi w § 14.

§ 23.

Wszyscy użytkownicy lokali, w danym budynku mogą podjąć decyzję o stosowaniu w miejsce podzielników wyparkowych podzielników elektronicznych. Koszty zakupu i montażu tych podzielników pokrywają indywidualnie użytkownicy lokali w tym budynku. Spółdzielnia umożliwi użytkownikom lokali zapoznanie się z oferowanymi tego rodzaju podzielnikami. Podział i rozliczanie całkowitych kosztów ciepła dostarczonego do budynku na cele c.o. wynikał będzie z zasad określonych przez dostawcę podzielników elektronicznych.

§ 24.

1. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie zastosowanie mają przepisy prawa wymienione w rozdziale I.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem rozpoczęcia sezonu grzewczego 2023/2024 tj. od 01.10.2023 r. i z tym dniem traci moc dotychczasowy Regulamin „Rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody w Chocianowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chocianowie” z dnia 15.03.2016 r. zatwierdzony Uchwałą Nr 3/III/2016 z dnia 15.03.2016 r.
3. Użytkownicy lokali są informowani o niniejszym Regulaminie poprzez umieszczenie jego treści na stronie internetowej Spółdzielni oraz udostępnianie Regulaminu na żądanie użytkownika lokalu.

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Chocianowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chocianowie Nr 10/XII/2021 z dnia 28.12.2022 r. z mocą obowiązującą od sezonu grzewczego 2023/2024.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Mirosław Kąziczko

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Wanda Kędziarska

Sekretarz Rady Nadzorczej

L-243
RADCA PRAWNY
mgr Józef Kustra