

**REGULAMIN
ROZLICZENIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA,
ROZLICZEŃ
ZA OGRZEWANIE LOKALI I PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ
ORAZ USTALANIA OPŁAT NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MILENIUM”
W GLIWICACH**

**TEKST JEDNOLITY
2023r**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „MILENIUM” W GLIWICACH

GLIWICE UL. SPÓŁDZIELCZA 33

I. PODSTAWA PRAWNA:

§1

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne,
3. Ustawa z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane,
4. Ustawa z dnia 03.04.1993r. Prawo o miarach,
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7.04.2002r, w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf za ciepło oraz rozliczeń tytułu zaopatrzenia w ciepło,
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007r w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych,
7. Rozporządzenie M. G. z dnia 23.10.2007r. w sprawie wymagań którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych.
8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007r w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych
9. Rozporządzenie M. S. W. i A. z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
10. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 grudnia 2021r. w sprawie ustalania warunków technicznej możliwości 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,
11. Polsko-europejska norma techniczna:
PN – EN 8340;2013:12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy z zasilaniem energią elektryczną.

§2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących zasoby Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i instalację centralnej ciepłej wody.
2. Budynkowa instalacja centralnego ogrzewania z wszystkimi jej elementami (instalacje pionów i poziomów, gałązki przygrzejnikowe, odbiorniki ciepła (grzejniki), zawory termostatyczne, zawory odcinające i odpowietrzające) oraz cała instalacja centralnej ciepłej wody- w zakresie do zaworu odcinającego przed wodomierzem w lokalu stanowi nieruchomość wspólną zarządzaną przez Spółdzielnię.
3. Zgodnie z obowiązującymi przepisami :
 - 1) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, temperatura obliczeniowa ogrzewania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi:
 - nie powinna być niższa niż 16°C,
 - powinna wynosić 20°C, nie więcej jak 24°C.
 - a) rozporządzeniem MGPIB z dnia 14.12.1994r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, temperaturę ciepłej wody użytkowej dla budynków wielomieszkaniowych zrealizowanych przed 2002r., instalacja ciepłej wody powinna zapewniać w punktach czerpalnych wody temperaturę 45°C, lecz nie więcej niż 55°C.(temp. 45°C powinna być zapewniona w najniekorzystniejszym punkcie czerpalnym, natomiast 55°C nie powinna przekraczać na przewodzie doprowadzającym ciepłą wodę do instalacji odbiorczej).

II. DEFINICJE

§3

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Nieruchomość ogrzewana:**

- zespół lokali mieszkalnych w wielorodzinnym budynku mieszkalnym,
- zespół lokali niemieszkalnych

zlokalizowanych w obrębie tego samego, bezpośredniego węzła cieplnego z którego następuje zaopatrzenie tych lokali w ciepło dla potrzeb ich ogrzewania, w tym:

1) nieruchomość opomiarowana – to ta nieruchomość, która:

- a) w węźle cieplnym posiada zainstalowany układ pomiarowy, umożliwiający pomiar ilości ciepła przeznaczonego na cele centralnego ogrzewania,
- b) instalację grzewczą wyposażoną w grzejnikowe zawory termostatyczne,
- c) odbiorniki ciepła (grzejniki) w lokalach wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania.

2) nieruchomość nieopomiarowana – to ta nieruchomość, w której odbiorniki ciepła (grzejniki) w lokalach nie są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania.

2. **Nieruchomość z centralną ciepłą wodą (ccw):**

- zespół lokali mieszkalnych w wielorodzinnym budynku mieszkalnym,
- zespół lokali niemieszkalnych,

zlokalizowanych w obrębie tego samego, bezpośredniego węzła cieplnego z którego następuje centralne zaopatrzenie tych lokali w ciepło do celów podgrzania wody wodociągowej, w tym:

1) nieruchomość opomiarowana to ta nieruchomość, która:

- a) w węźle cieplnym posiada zainstalowany układ pomiarowy umożliwiający pomiar ilości ciepła przeznaczonego na cele przygotowania centralnej ciepłej wody,
- b) w przyłączy wody posiada zainstalowany układ pomiarowy umożliwiający pomiar ilości wody,
- c) instalację centralnej ciepłej wody w lokalach ma wyposażoną w wodomierze z ważną cechą legalizacji, umożliwiające pomiar ilości wody ciepłej.

3. **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do zmiany rodzaju i parametrów nośnika ciepła (wody) dostarczanego z przyłącza oraz do regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczej.

4. **Grupowy węzeł cieplny** – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jedną nieruchomość.

5. **Instalacja odbiorcza** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania

- ciepła z węzła cieplnego do odbiorników ciepła w lokalach,
- wody podgrzanej z węzła cieplnego do punktów poboru ciepłej wody w lokalu.

Instalacja i urządzenia odbiorcze centralnego ogrzewania w lokalu winny spełniać warunki techniczne określone w stosownych przepisach prawa i dokumentacji technicznej instalacji grzewczej,

6. **Układ pomiarowy** – rozliczeniowy – dopuszczony do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami zespół urządzeń, służący do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności za dostarczone ciepło.

7. **Moc cieplna** – ilość ciepła dostarczonego do podgrzania określonego nośnika ciepła lub ilość ciepła odebranego z tego nośnika w jednostce czasu.

8. **Zamówiona moc cieplna** – ustalona, największa moc cieplna jaka w ciągu roku występuje w danej nieruchomości dla warunków obliczeniowych i która zgodnie z warunkami technicznymi i technologicznymi dla tej nieruchomości jest niezbędna dla zapewnienia:

- a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
- b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punkcie czerpalnym,
- c) prawidłowej pracy urządzeń i instalacji.

9. **Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie** – powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń

- w lokalu w których zainstalowane są odbiorniki ciepła (grzejniki) lub instalacje transportujące ciepło, a także powierzchnie pomieszczeń bez odbiorników ciepła wchodzące w skład lokalu ogrzewane pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń.
10. **Taryfa** – zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony jako obowiązujący dla Spółdzielni jako odbiorcy ciepła.
 11. **Grupa taryfowa** – grupa odbiorców (nieruchomości) korzystających z usług związanych z zaopatrzeniem w ciepło, z którymi rozliczenia są prowadzone na podstawie tych samych cen i stawek oraz warunków ich stosowania.
 12. **Okres grzewczy** – okres w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania lokali.
 13. **Okres rozliczeniowy:**
 - 1) **Do rozliczeń za ciepło do celów ogrzewania lokali:**
 - a) dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wbudowanych w obręb budynku mieszkalnego okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy od dnia 1 września danego roku do 31 sierpnia następnego roku,
 - b) dla lokali użytkowych, zlokalizowanych w wolnostojących obiektach budowlanych okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia danego roku.
 - 2) Do rozliczeń za ciepło dla potrzeb przygotowania (podgrzania) centralnej ciepłej wody okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy od dnia 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
 14. **Koszty całkowite** – całość kosztów związana z zakupem ciepła i jego rozliczeniem w obowiązującym okresie rozliczeniowym.
 15. **Koszty zakupu** – należność za dany okres rozliczeniowy jaką Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić sprzedawcy energii cieplnej, na podstawie obowiązujących cen i stawek opłat zawartych w Taryfie za ciepło, łącznie z tytułu opłaty stałej i opłaty zmiennej, określona sumą faktur wystawionych przez dostawcę ciepła, za ten okres rozliczeniowy,
 16. **Minimalny koszt zmienny ogrzewania lokalu** – koszt zużycia ciepła do ogrzewania lokalu w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości, konieczny do utrzymania w tym lokalu temperatury nie niższej niż temperatura obliczeniowa ogrzewania, określona w § 2 ust. 3 niniejszego regulaminu,
 17. **Maksymalny koszt zmienny ogrzewania lokalu** – koszt zużycia ciepła w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości, wynikający z technicznej możliwości dostawcy ciepła do lokalu,
 18. **Podzielnik kosztów ciepła** – urządzenie wskaźnikowe montowane na odbiorniku ciepła (grzejniku) posiadające wymaganą PN-EN deklarację zgodności, służące do podziału kosztów za ciepło do celów centralnego ogrzewania lokali dostarczonego do danej nieruchomości. Rejestrowana przez podzielnik wielkość jednostek jest wartością bezwymiarową.
 - a) Jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ciepła,
 - b) Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazana przez podzielnik kosztów ciepła pomnożona przez współczynnik LAF i UF,
 - c) Współczynnik LAF - współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie, wnikający z położenia danego lokalu w bryle budynku. Jego wartość może być mniejsza lub równa jeden.
 - d) Współczynnik UF – współczynnik przeliczeniowy wydajności cieplnej odbiornika ciepła (grzejnika), którego wartość określa typ i rodzaj grzejnika, jego konstrukcja, moc i wydajność cieplna.

III. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZA CIEPŁO DOSTARCZONEGO DO NIERUCHOMOŚCI DLA POTRZEB OGRZEWANIA

III. 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§4

Rozliczenie kosztów za ciepło dostarczone do nieruchomości na cele ogrzewania lokali indywidualnych użytkowników lokali oraz najemców lokali użytkowych w danej nieruchomości określa różnicę pomiędzy faktycznie przypadającym i poniesionym dla danego lokalu kosztami za zakup ciepła, a wartością wniesionej przez użytkownika lokalu i odpowiednio przez najemcę lokalu użytkowego przedpłaty w okresie rozliczeniowym.

§5

1. Podstawę rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stanowią całkowite koszt zakupu ciepła dostarczonego do danej nieruchomości na potrzeby ogrzewania lokali znajdujących się w tej nieruchomości stanowiące sumę faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię opłat w okresie rozliczeniowym, na podstawie faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo będące dostawcą ciepła, na które składają się:
 - 1) **roczna opłata stała** – opłata za dwanaście miesięcy okresu rozliczeniowego, ponoszona przez Spółdzielnię na rzecz sprzedawcy ciepła, bez względu na ilość faktycznie pobranej energii cieplnej, ustalana:
 - w odniesieniu do wielkości mocy zamówionej i usług przesyłowych,
 - na podstawie obowiązujących cen określonych w Taryfie za ciepło przedsiębiorstwa energetycznego będącego dostawcą ciepła, a która obejmuje sumę opłat z tytułów:
Opłata stała stanowi sumę :
 - iloczynu wielkości mocy zamówionej i ceny za moc cieplną,
 - iloczynu wielkości mocy zamówionej i ceny usługi przesyłowej stałej.
 - 2) **opłata zmienna**, za faktycznie dostarczone ciepło i usługi przesyłowe w danym okresie rozliczeniowym, której składniki obowiązujących cen określa Taryfa za ciepło przedsiębiorstwa energetycznego, będącego dostawcą ciepła, a która obejmuje sumę opłat z tytułów:
 - a) opłaty za pobrane ciepło, która stanowi iloczyn ilości ciepła faktycznie dostarczonego w okresie grzewczym, z węzła ciepła do danej nieruchomości i ceny za ciepło,
 - b) opłaty za przesył ciepła, która stanowi iloczyn ilości ciepła dostarczanego z węzła do danej nieruchomości i ceny za przesył,
 - c) opłata za nośnik ciepła, która stanowi iloczyn ilości wody dostarczonej do danej nieruchomości na napełnienie lub uzupełnienie instalacji grzewczej (odbiorczej) oraz ceny za wodę.
2. Wielkość zamówionej mocy cieplnej dla danej nieruchomości ogrzewanej, jest wartością obliczeniową, ustaloną w/g technicznej dokumentacji instalacji grzewczej i technologicznej budynku, z uwzględnieniem:
 - 1) najwyższego poboru ciepła przewidywanego dla nieruchomości w warunkach najniższej temperatury powietrza atmosferycznego, przyjętej zgodnie z warunkami obliczeniowymi dla strefy klimatycznej w której zlokalizowana jest nieruchomość,
 - 2) największego natężenia przepływu nośnika ciepła i jego parametrów dla zamówionej mocy,
 - 3) normatywnej temperatury powietrza w pomieszczeniu, wynikającej z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Wielkość zużycia – ilość faktycznie dostarczanego ciepła do ogrzewania nieruchomości ustalona zostaje na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węźle cieplnym, z którego ciepło transportowane jest do instalacji odbiorczych w lokalach w danej nieruchomości.

§6

Koszty zakupu ciepła ewidencjonowane są odrębnie dla każdej wyodrębnionej nieruchomości ogrzewanej, w ewidencji kosztów prowadzonej zgodnie z wymogami dokumentacji księgowej oraz zgodnie z zasadami rachunkowości wymaganymi ustawą o rachunkowości.

§7

1. Przedmiotem rozliczania kosztów ogrzewania według indywidualnego zużycia, jest podział i ustalenie przypadających na poszczególnych indywidualnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz odpowiednia na najemców lokali użytkowych udziałów w kosztach faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię, za ciepło dostarczone do danej nieruchomości na cele ogrzewania lokali.
2. Indywidualnym rozliczeniem kosztów ogrzewania lokali objęci są użytkownicy lokali, którymi są:
 - 1) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) członkowie spółdzielni i osoby nie będące członkami, którym przysługuje własność lokalu,
 - 3) osoby użytkujące lokal mieszkalny lub lokal użytkowy na podstawie umowy najmu.
3. Indywidualnemu rozliczeniu kosztów za ciepło do celów ogrzewania lokali podlegają wszystkie lokale mieszkalne i lokale użytkowe wbudowane w obrębie budynku mieszkalnego oraz lokale użytkowe w budynkach wolnostojących, w tym:
 - 1) lokale w nieruchomościach nieopomiarowanych z uwzględnieniem postanowień **działu III.2.** § 11-12 wraz z postanowieniami działów III.5. III.6. niniejszego regulaminu,
 - 2) lokale w nieruchomościach opomiarowanych:
 - a) lokale mieszkalne i użytkowe w obrębie budynków mieszkalnych - z uwzględnieniem postanowień **działu III.3.** §13-18 wraz z postanowieniami działów III.5, III.6 i III.7 niniejszego regulaminu,
 - b) lokale użytkowe w budynkach wolnostojących – z uwzględnieniem postanowień **działu III.4.** § 19-22 wraz z postanowieniami działów III.6. i III.7. niniejszego regulaminu.
4. Indywidualnym systemem rozliczenia kosztów ogrzewania objęte są:
 - 1) użytkownicy lokali mieszkalnych,
 - 2) użytkownicy lokali użytkowych,
 - 3) użytkownicy korzystający z pomieszczeń pomocniczych w obrębie nieruchomości, jeżeli pomieszczenia te wyposażone są w instalację grzewczą z odbiornikami ciepła,

§8

1. Rozliczenie kosztów za ciepło do celów centralnego ogrzewania lokali sporządza się przyjmując jako podzielnik kosztów:
 - 1) dla kosztów z tytułu opłat stałych – wielkość powierzchni użytkowej lokalu wyrażoną w m² pul.,
 - 2) dla kosztów zmiennych:
 - a) w nieruchomościach nieopomiarowanych – wielkość powierzchni użytkowej lokalu w m² pul.,
 - b) w nieruchomościach opomiarowanych:
 - dla ciepła z opomiarowanych odbiorników ciepła - wskazania urządzeń podzielników kosztów ogrzewania,
 - dla ciepła z nieopomiarowanych elementów instalacji grzewczej - wielkość powierzchni użytkowej lokalu w m² pul.,
2. W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania- indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania sporządza się z zastosowaniem systemu rozliczeniowego firmy, z którą Spółdzielnia posiada zawartą umowę rozliczeniową (na odczyt urządzeń i rozliczenie). Firma rozliczająca musi posiadać System Rozliczeniowy dopuszczony do stosowania na podstawie aprobaty technicznej.
3. Podstawę sporządzenia indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia ciepła dla danego lokalu, stanowi nienaruszony, zgodny z dokumentacją techniczną stan instalacji grzewczej i pomiarowej, a zwłaszcza:

- 1) w nieruchomościach nieopomiarowanych - nienaruszony stan techniczny odbiorczych urządzeń grzewczych (grzejników c.o.) oraz zaworów termostatycznych,
 - 2) w nieruchomościach opomiarowanych:
 - a) nienaruszone cechy plomb na urządzeniach podzielnikowych,
 - b) nienaruszony stan techniczny urządzeń podzielnikowych,
 - c) nienaruszony stan odbiorczych urządzeń grzewczych (grzejników c.o.) i zaworów termostatycznych.
4. Obsługi Systemu Indywidualnego Rozliczania Kosztów Centralnego ogrzewania tj. dokonywanie odczytów podzielników kosztów co i wycień oraz rozliczeń kosztów za ciepło do celów ogrzewania lokali przypadających na dany lokal w nieruchomości dokonuje:
- 1) dla lokali opomiarowanych - specjalistyczna firma, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
 - 2) dla lokali nie opomiarowanych - Spółdzielnia własnymi służbami.
5. Rozliczenie kosztów za ciepło do celów ogrzewania w danej nieruchomości może być prowadzone w formie zryczałtowanej, proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali w tej nieruchomości tylko wówczas, gdy na podstawie opinii technicznej i ekonomicznej wykazana zostanie nieopłacalność ekonomiczna stosowania podzielników kosztów ogrzewania, zgodnie z rozporządzeniem 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 , warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła”(Dz. U. 2021. poz. 2021).

§9

1. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i obejmuje sumę wydatków poniesionych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów zakupu ciepła do ogrzewania dla danej nieruchomości ogrzewanej, w tym:
 - 1) okres rozliczeniowy dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wbudowanych w obrębie budynku mieszkalnego obejmuje miesiące od 1 września danego roku do 31 sierpnia roku następnego,
 - 2) okres rozliczeniowy dla lokali użytkowych w wyodrębnionych w wolnostojących budynkach handlowo- usługowych obejmuje miesiące od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku,
2. Suma zafakturowanych przez dostawcę ciepła i zaewidencjonowanych w księgach Spółdzielni dla danej nieruchomości ogrzewanej, miesięcznych opłat stałych i zmiennych za ciepło do celów ogrzewania lokali w tej nieruchomości za dany okres rozliczeniowy, stanowi łączne koszty dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania lokali.

§10

1. Zgodnie z obowiązkami określonymi przepisami art. 45a ust. 11 ustawy Prawo energetyczne oraz przepisami art. 6¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, użytkownik lokalu mieszkalnego oraz najemca lokalu użytkowego, ma obowiązek udostępnić lokal w celach:
 - 1) zainstalowania urządzeń pomiarowych,
 - 2) odczytu wskazań urządzeń pomiarowych,
 - 3) kontroli stanu technicznego i użytkowego instalacji centralnego ogrzewania, odbiorników ciepła oraz wszystkich innych elementów wyposażenia na instalacji oraz na grzejnikach,
 - 4) kontroli zabudowanych urządzeń pomiarowych w zakresie:
 - a) prawidłowości montażu,
 - b) nienaruszalności plomb na urządzeniach pomiarowych,
 - c) nienaruszalności i stanu technicznego obudowy urządzeń pomiarowych,
 - d) poprawności funkcji mierniczych i sprawności urządzeń pomiarowych.
2. W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu dokonał:
 - 1) ingerencji i zmian w obrębie instalacji grzewczej wewnątrz lokalu_ poprzez wykonanie, bez

zgody Spółdzielni zabudowy dodatkowego grzejnika, demontażu grzejnika lub zmniejszenie wydajności cieplnej odbiorników ciepła poprzez zmniejszenie jego powierzchni grzewczej (demontaż części ogniwi grzejnika, wymiana grzejnika na grzejnik o niższej wydajności)
- wówczas jest on zobowiązany do przywrócenia właściwego, wymaganego stanu technicznego instalacji na swój koszt.

- 2) ingerencji w urządzenia powiernicze lub ich uszkodzenia (uszkodzenia podzielnika lub jego obudowy, czy też zerwanie plomby)
- wówczas przywrócenie właściwego, wymaganego stanu technicznego urządzeń pomierniczych dokonuje Spółdzielnia, poprzez ich wymianę, na koszt użytkownika lokalu.

3. Rozliczenie indywidualnych kosztów ogrzewania w lokalach w których ujawniono ingerencję w instalację centralnego ogrzewania lub w urządzenia powiernicze następuje w/g zasad określonych w dziale III.7. §27 niniejszego regulaminu.

III. 2. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZA CIEPŁO DO OGRZEWANIA DLA LOKALI MIESZKALNYCH BEZ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA (LOKALE NIEOPOMIAROWANE)

§11

1. W nieruchomościach, w których urządzenie odbiorcze ciepła (grzejniki c.o.) w lokalach nie są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, w rozliczeniu kosztów ogrzewania lokali z użytkownikami tych lokali, za dany okres rozliczeniowy uwzględnia się łącznie:
 - 1) Koszty stałe ogrzewania, stanowiące w okresie rozliczeniowym sumę rzeczywiście poniesionych i zaewidencjonowanych opłat, wynikających z faktur dostawcy ciepła, za:
 - a) zamówioną moc cieplną,
 - b) zamówiony przesył ciepła,
 - 2) Koszty zmienne ogrzewania, stanowiące w okresie rozliczeniowym sumę faktycznie Poniesionych, zaewidencjonowanych opłat, wynikających z faktur dostawcy ciepła za:
 - a) faktycznie pobrane ciepło do celów ogrzewania lokali,
 - b) faktycznie przesłane ciepło do celów ogrzewania lokali,
 - c) nośnik ciepła (wodę) rzeczywiście pobraną dla potrzeb uzupełnienia instalacji grzewczej w nieruchomości.
2. Łączne koszty za ciepło do celów ogrzewania lokali w danej nieruchomości nieopmiarowanej z tytułów, o których mowa w ust. 1 obciążają indywidualnych użytkowników lokali w tej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali, wg zasady:
 - 1) suma kosztów dzielona jest przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości, w wyniku ustalana jest w ten sposób stawka opłaty jednostkowej kosztów ogrzewania w danej nieruchomości wyrażona w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - 2) wartość jednostki rozliczeniowej (zł/m² pow. użytkowej lokalu) mnoży się powierzchnią użytkową indywidualnego lokalu podlegającego rozliczeniu, w wyniku naliczając koszt ogrzewania przypadający na dany lokal mieszkalny.

§12

Użytkownikowi danego lokalu nie przysługuje uprawnienie do zwolnienia z opłat na pokrycie kosztów ogrzewania lokalu, w części przypadającej na pomieszczenia, w których nie są zainstalowane odbiorniki ciepła.

III. 3. ROZLICZENIA KOSZTÓW ZA CIEPŁO DO CELÓW OGRZEWANIA LOKALI MIESZKALNYCH I WBUDOWANYCH LOKALI UŻYTKOWYCH WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA (NIERUCHOMOŚĆ OPOMIAROWANA)

§13

1. W nieruchomościach opomiarowanych w których urządzenie odbiorcze ciepła (grzejniki c.o.) w lokalach wyposażone są w urządzenia pomiarowe będące podzielnikami kosztów ogrzewania (nagrzejnikowe, elektroniczne podzielniki kosztów c.o.) w rozliczeniu kosztów ogrzewania lokali z użytkownikami tych lokali, za dany okres rozliczeniowy uwzględnia się:
 - 1) Koszty stałe ogrzewania, stanowiące w okresie rozliczeniowym sumę zaewidencjonowanych, faktycznie poniesionych opłat, wynikających z faktur dostawcy ciepła za:
 - a) zamówioną moc ciepłą,
 - b) zamówiony przesył ciepła,
 - 2) Koszty zmienne ogrzewania, stanowiące w okresie rozliczeniowym sumę zaewidencjonowanych faktycznie poniesionych opłat, wynikających z faktur dostawcy ciepła za:
 - a) faktycznie pobrane ciepło do celów ogrzewania lokali,
 - b) faktycznie przesłane ciepło do celów ogrzewania lokali,
 - c) nośnik ciepła (wodę) rzeczywiście pobraną dla potrzeb uzupełnienia instalacji grzewczej w nieruchomości.

§14

Koszty opłaty stałej za ciepło do celów ogrzewania lokali w danej nieruchomości opomiarowanej, w całości obciążają użytkowników lokali i najemców lokali użytkowych w tej nieruchomości, w wielości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej ich lokali, wg zasady:

1. suma kosztów stałych zaewidencjonowana na daną nieruchomość dzielona jest przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tej nieruchomości, w wyniku ustalając w ten sposób wartość jednostkowej opłaty rozliczeniowej kosztów opłaty stałej za ciepło do ogrzewania lokali wyrażoną złotych/m² powierzchni użytkowej lokalu,
2. wartość jednostkowej opłaty rozliczeniowej ustalonej w sposób określony w ust. 1 mnoży się wielkością powierzchni użytkowej lokalu podlegającego rozliczeniu, w wyniku ustalając należną kwotę opłaty stałej za ciepło do celów ogrzewania danego lokalu.

§15

Koszty opłaty zmiennej za faktycznie pobrane ciepło do celów ogrzewania lokali w danej nieruchomości, opomiarowanej podlegają podziałowi na:

1. **koszty zmienne nieopomiarowane** – stanowiące koszty za ciepło pobrane przez nie opomiarowaną z przyczyn technicznych część instalacji grzewczej tj. za nieopomiarowane ciepło uzyskane z transmisji ciepła z instalacji c.o. :
 - z instalacji przewodów zasilających oraz z instalacji powrotnych,
 - z nieopomiarowanych grzejników łazienkowych i kuchennych,
 - z przewodów rurowych w łazienkach, przedpokojach,
 - z grzejników na korytarzach,
 - z innych elementów i części instalacji grzewczej w nieruchomości.
2. **koszty indywidualne opomiarowane**- koszty za ciepło pobrane przez opomiarowaną część instalacji grzewczej w lokalu, tj. przez grzejniki z zamontowanym podzielnikiem kosztów c.o., stanowiące dla danej nieruchomości różnicę pomiędzy łączną kwotą kosztów zmiennych, a kwotą kosztów zmiennych rozliczanych jako koszty za ciepło nieopomiarowane, o których mowa w pkt1.

§16

1. **Koszty zmienne nieopomiarowane** danej nieruchomości ogrzewanej, obciążają indywidualnych użytkowników lokali mieszkalnych i najemców lokali użytkowych w danej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali, wg zasady:
 - 1) suma kosztów nieopomiarowanych dzielona jest przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości, w wyniku ustalając w ten sposób stawkę jednostkową opłaty rozliczeniowej kosztów zmiennych nieopomiarowanych ogrzewania lokali wyrażoną w złotych/m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) stawkę jednostkową opłaty rozliczeniowej kosztów zmiennych nieopomiarowanych mnoży się wielkością powierzchni użytkowej danego lokalu podlegającego rozliczeniu, w wyniku ustalając kwotę opłaty zmiennej nieopomiarowanej obciążającej dany lokal, która stanowi udział danego lokalu w kosztach zmiennych nieopomiarowanych za ciepło do celów ogrzewania lokali w danej nieruchomości z nieopomiarowanych części instalacji grzewczej.
2. Udział kosztów zmiennych nieopomiarowanych w sumie kosztów zmiennych za ciepło do ogrzewania lokali w danej nieruchomości ogrzewanej ustala się odpowiednio:
 - 1) w wielkości 15% ogólnej kwoty kosztów zmiennych w danej nieruchomości na pokrycie kosztów za ciepło z transmisji z instalacji i przewodów nieopomiarowanych (przewody zasilające i powrotne),
 - 2) w wielkości 30% ogólnej kwoty kosztów zmiennych w danej nieruchomości na pokrycie kosztów za ciepło, z transmisji ciepła z odbiorników ciepła podłączonych do instalacji centralnego ogrzewania zainstalowanych w pomieszczeniach łazienek, gdy odbiornik ten nie jest wyposażony w urządzenia podzielników kosztów c.o. oraz z instalacji i przewodów nieopomiarowanych (przewody zasilające i powrotne),
 - 3) w wielkości 20% ogólnej kwoty kosztów zmiennych w danej nieruchomości na pokrycie kosztów za ciepło z transmisji ciepła z przewodów rurowych przebiegających przez pomieszczenia łazienek nie podlegających opomiarowaniu oraz z instalacji i przewodów nieopomiarowanych (przewody zasilające i powrotne),

§17

1. **Koszty indywidualne, zmienne opomiarowane** dla danej nieruchomości, obciążają indywidualnych użytkowników i najemców lokali w tej nieruchomości, proporcjonalnie do wielkości wskazań z urządzeń podzielników kosztów c.o. tj. proporcjonalnie do udziału danego lokalu w sumarycznej ilości odczytanych jednostek rozliczeniowych poboru ciepła do ogrzewania lokalu, wg zasady:
 - 1) suma kosztów zmiennych opomiarowanych dla danej nieruchomości ogrzewanej dzielona jest przez sumę skorygowanych według zasad określonych w § 26 niniejszego regulaminu jednostek rozliczeniowych poboru ciepła odczytanych ze wskazań wszystkich podzielników kosztów c.o. w lokalach w tej nieruchomości, ustalając w ten sposób wartość stawki za jedną jednostkę rozliczeniową wyrażoną w zł/jednostkę.
 - 2) wartość jednostki rozliczeniowej mnoży się ilością jednostek rozliczeniowych, odczytanych z podzielników kosztów c.o. zainstalowanych na odbiornikach ciepła w poszczególnych pomieszczeniach w danym lokalu, w wyniku ustalając kwotę stanowiącą należność z tytułu opłaty zmiennej opomiarowanej obciążającą dany lokal, która stanowi udział tego lokalu w kosztach zmiennych opomiarowanych za ciepło do celów ogrzewania lokalu z części opomiarowanych instalacji grzewczej.

§18

1. Suma opłat za ciepło do celów ogrzewania lokali w danej nieruchomości ogrzewanej, z tytułów:
 - kosztów stałych, o których mowa w §13
 - kosztów zmiennych nieopomiarowanych o których mowa w §15 ust. 1 i § 16,

- kosztów zmiennych opomiarowanych, o których w §17 stanowi koszt za ciepło do celów ogrzewania, dla użytkownika i najemcy danego lokalu.
2. W rozliczeniu danego lokalu z tytułu kosztów dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania lokalu niezależnie od opłat wymienionych w §§ 13-17, uwzględnia się w odrębnej pozycji kosztów, także opłatę za :
- 1) wykonanie usługi rozliczeniowej, która odpowiada ilości urządzeń powierniczych w danym lokalu użytkowym i obowiązującej ceny za odczyt i wykonanie rozliczenia wynikającej z umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową,
 - 2) usługi serwisowe świadczone na rzecz najemcy lokalu, związane z:
 - serwisowaniem urządzeń podzielników kosztów (tj. z wyminą uszkodzonych podzielników, uszkodzonych plomb),
 - dodatkowymi lub międzyokresowymi odczytami podzielników.

III.4. ROZLICZENIA KOSZTÓW ZA CIEPŁO DO OGRZEWANIA LOKALI UŻYTKOWYCH ZLOKALIZOWANYCH W WYODRĘBNIONYCH BUDYNKACH HANDLOWO-USŁUGOWYCH

§19

W nieruchomościach stanowiących wolnostojące pawilony handlowo usługowe w których poszczególne, wyodrębnione lokale użytkowe wyposażone są w centralną instalację ogrzewczą podłączoną do sieci ciepłowniczej, a urządzenia odbiorcze ciepła (grzejniki c.o.) w tych lokalach wyposażone są w urządzenia pomiarowe (podzielniki kosztów ogrzewania), w rozliczeniu kosztów ogrzewania z najemcami tych lokali, za dany okres rozliczeniowy uwzględnia się:

1. Koszty stałe ogrzewania, stanowiące w okresie rozliczeniowym sumę faktycznie poniesionych opłat , wynikających z faktur dostawcy ciepła za:
 - 1) zamówioną moc cieplną,
 - 2) zamówiony przesył ciepła.
2. Koszty zmienne ogrzewania, stanowiące w okresie rozliczeniowym sumę faktycznie poniesionych opłat, wynikających z faktur dostawcy ciepła za:
 - 1) faktycznie pobrane ciepło do celów ogrzewania lokali,
 - 2) faktycznie przesłane ciepło do celów ogrzewania lokali,
 - 3) nośnik ciepła (wodę) rzeczywiście pobraną dla potrzeb uzupełnienia instalacji grzewczej w nieruchomości.

§20

1. Koszty stałe ogrzewania danej nieruchomości, w całości obciążają najemców lokali w danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu będącego przedmiotem najmu, wg zasady:
 - 1) suma kosztów stałych za ciepło do celów ogrzewania lokali użytkowych dzielona jest przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości, w wyniku ustalając w ten sposób wartość stawki jednostkowej opłaty rozliczeniowej kosztów stałych c.o. wyrażoną w złotych/m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) stawkę jednostkową opłaty stałej rozliczeniowej mnoży się powierzchnią użytkową danego lokalu podlegającego rozliczeniu, w wyniku ustalając kwotę opłaty stałej, obciążającej najemcę tego lokalu.
2. Przypadające na danego najemcę lokalu użytkowego koszty opłaty stałej za ciepło do celów ogrzewania najmowanego lokalu, rozliczane są w każdym miesiącu w okresie rozliczeniowym. Należność z tego tytułu obciąża Najemcę na podstawie faktury wystawianych przez Spółdzielnię wraz z czynszem najmu lokalu.

§21

1. Koszty zmienne za faktycznie pobrane ciepło do celów ogrzewania nieruchomości stanowiącej zespół lokali handlowo usługowych, w której zlokalizowane są lokale użytkowe, w rozliczeniu podlegają podziałowi na:
 - 1) **koszty zmienne nieopomiarowane** – stanowiące koszty za ciepło pobrane przez nieopomiarowaną z przyczyn technicznych część instalacji grzewczej tj. za nieopomiarowane ciepło uzyskane z transmisji ciepła z instalacji c.o. tj. :
 - z instalacji przewodów zasilających oraz z instalacji powrotnych,
 - z nieopomiarowanych grzejników łazienkowych,
 - z przewodów rurowych w pomieszczeniach sanitarnych i technicznych, magazynowych,
 - z innych elementów i części instalacji grzewczej w nieruchomości.
 - 2) **koszty zmienne opomiarowane** - koszty za ciepło pobrane przez opomiarowaną część instalacji grzewczej w lokalu (grzejniki z zamontowanym podzielnikiem kosztów c.o.), stanowiące dla danej nieruchomości różnicę pomiędzy łączną kwotą kosztów zmiennych, a kwotą kosztów zmiennych rozliczanych jako koszty za ciepło nieopomiarowane, o których mowa w pkt1.

§22

1. **Koszty zmienne nieopomiarowane** danej nieruchomości, obciążają indywidualnych najemców lokali użytkowych , proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali, wg zasady:
 - 1) suma kosztów nieopomiarowanych dzielona jest przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości, w wyniku ustalając w ten sposób wartość jednostkowej stawki opłaty rozliczeniowej kosztów zmiennych nieopomiarowanych, wyrażoną w złotych/m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) stawkę jednostkowej opłaty rozliczeniowej mnoży się powierzchnią użytkową danego lokalu użytkowego, podlegającego rozliczeniu, w wyniku ustalając kwotę opłaty zmiennej nieopomiarowanej obciążającej dany lokal użytkowy,
2. Udział kosztów zmiennych nieopomiarowanych, za ciepło uzyskane z transmisji ciepła, z nieopomiarowanej części instalacji grzewczej ustala się w wielkości odpowiadającej **35%** sumy opłaty zmiennej za ciepło, faktycznie dostarczonego do ogrzewania lokali użytkowych w okresie grzewczym, przypadającym na dany okres rozliczeniowy.

§23

1. **Koszty zmienne opomiarowane** danej nieruchomości, obciążają najemców lokali użytkowych w danej nieruchomości proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. tj. proporcjonalnie do udziału danego lokalu w sumarycznej ilości zużytego ciepła, wg zasady:
 - 1) suma kosztów zmiennych opomiarowanych dzielona jest przez sumę skorygowanych według zasad określonych w §25 niniejszego regulaminu jednostek rozliczeniowych odczytanych ze wszystkich urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów c.o.) w lokalach użytkowych w danej nieruchomości, ustalając w ten sposób wartość stawki jednej jednostki rozliczeniowej zmiennej opomiarowanej.
 - 2) stawkę jednostki rozliczeniowej zmiennej opomiarowanej mnoży się ilość jednostek rozliczeniowych odczytanych z podzielników kosztów c.o. zainstalowanych na odbiornikach ciepła w poszczególnych pomieszczeniach, w danym lokalu użytkowym, w wyniku ustalając kwotę opłaty zmiennej opomiarowanej obciążającej dany lokal użytkowy.

§24

1. Suma opłat z tyt. kosztów zmiennych nieopomiarowanych o których mowa w §22 i kosztów zmiennych opomiarowanych, o których mowa w §23 stanowi koszt za ciepło do celów ogrzewania danego lokalu.

2. W rozliczeniu danego lokalu użytkowego z tytułu kosztów dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania lokalu niezależnie od kosztów wymienionych w ust.1 uwzględnia się w odrębnej pozycji kosztów, także opłatę za :
 - 3) wykonanie usługi rozliczeniowej, która odpowiada ilości urządzeń powierniczych w danym lokalu użytkowym i obowiązującej ceny za odczyt i wykonanie rozliczenia wynikającej z umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową,
 - 4) usługi serwisowe świadczone na rzecz najemcy lokalu, związane z:
 - serwisowaniem urządzeń podzielników kosztów (tj. z wyminą uszkodzonych podzielników, uszkodzonych plomb),
 - dodatkowymi lub międzyokresowymi odczytami podzielników.

III.5. MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZA CIEPŁO DO OGRZEWANIA LOKALI.

§ 25

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego dla danej nieruchomości rozliczeniowej w której lokale są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, w zakresie kosztów zmiennych indywidualnych rozliczanych na podstawie wskazań tych urządzeń, oblicza się :
 - 1) Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, stanowiący 25% średniego zużycia jednostek rozliczeniowych według wskazań podzielników kosztów ogrzewania na 1m² powierzchni użytkowej lokalu, która odpowiada wartości zużycia ciepła do ogrzania lokalu dla zapewnienia normatywnej temperatury pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi w wielkości 16⁰C.
 - 2) Maksymalny koszt zmienny, który stanowi 25% średniego zużycia jednostek rozliczeniowych według wskazań podzielników kosztów ogrzewania na 1m² powierzchni użytkowej lokalu, a który odpowiada zużyciu ciepła do ogrzania lokalu wynikającego z technicznych możliwości dostawcy energii cieplnej oraz warunków technicznych instalacji grzewczej.
2. W przypadku gdy:
 - 1) Wartość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyliczona na podstawie odczytanych wskazań podzielników kosztów ogrzewania jest niższa niż wyliczona wartość minimalnych obliczeniowych jednostek zużycia do utrzymania w lokalu temperatury obliczeniowej, o której mowa w § 2 ust.3 pkt 1 – dokonuje się korekty ilości jednostek rozliczeniowych dla tego lokalu, w danej nieruchomości zgodnie z wartością minimalnego zużycia obliczeniowych jednostek zużycia.
 - 2) Wartość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyliczona na podstawie odczytanych wskazań podzielników kosztów ogrzewania jest większa niż wyliczona wartość maksymalna obliczeniowych jednostek zużycia – dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia dla tego lokalu w danej nieruchomości, zgodnie z wartością maksymalną obliczeniowych jednostek zużycia.

III.6. WSPÓLCZYNNIKI KORYGUJĄCE DO ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA W NIERUCHOMOŚCIACH OPOMIAROWANYCH

§ 26

1. Podstawę ustalenia i naliczenia kosztów zmiennych opomiarowanych, o których mowa w dziale III.3.§17 i w dziale III.4.§23, stanowią wskazania urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów ogrzewania). Wskazania z urządzeń pomiarowych, odczytane na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego, podlegają skorygowaniu współczynnikami korygującymi w związku z:
 - 1) **niekorzystnym usytuowaniem** danego lokalu w bryle budynku, wykazującym większe od średniej z wszystkich lokali w budynku straty ciepła przez przegrody budowlane tj. ściany zewnętrzne budynku, ściany przy dylatacjach oraz ściany stropów piwnic i dachów.
Skorygowane wielkości wskazań podzielników kosztów c.o. następuje na podstawie współczynnika wyrównawczego, którego wartość dla danego lokalu ustala się na podstawie dokumentacji

technicznej budynku, normatywów obliczania strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody budowlane, przy uwzględnieniu zasad Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie pt. „Współczynniki redukcyjne dla jednostki użytkowej ze względu na jej położenie w budynku”.

- 2) **Obliczeniową wydajnością grzewczą** poszczególnych urządzeń odbiorczych w lokalu, która jest wartością określającą moc cieplną grzejnika w odniesieniu do grzejnika podstawowego w nieruchomości. Skorygowanie wielkości wskazań podzielników kosztów c.o. z tego tytułu, następuje przy pomocy współczynnika redukcyjnego, którego wartość dla każdego z grzejników obliczona zostaje na podstawie dokumentacji technicznej instalacji grzewczej z uwzględnieniem:
 - a) ilości ogniw w zespolonym grzejniku lub wielkości powierzchni grzewczej odbiornika ciepła, ich wysokości, głębokości i pojemności nośnika ciepła,
 - b) zróżnicowanego przenoszenia ciepła od grzejnika w zależności od typu powierzchni i materiału grzejnika,
 - c) rodzaju podłączonego grzejnika. (stalowy, żeliwny lub inny rodzaj materiału)
2. Współczynniki wyrównawcze i współczynniki redukcyjne winny być ujawnione na drukach indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania dla każdego lokalu.

III.7. ODCZYT URZĄDZEŃ POMIERNICZYCH

§27

1. W nieruchomościach opomiarowanych odczyt urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów c.o.) za dany okres rozliczeniowy w lokalu następuje raz w roku, na dzień zamknięcia tego okresu rozliczeniowego.
2. Odczytu wskazań urządzeń pomiarowych - podzielników kosztów ogrzewania wykonuje na zlecenie Spółdzielni firma z którą ma zawartą umowę rozliczeniową, w formie odczytu zdalnego, drogą radiową. Jeżeli odczyt drogą radiową się nie powiedzie, dokonuje się odczytu uzupełniającego w formie bezpośredniej w terminie do 14 dni, od dnia wyznaczonego odczytu radiowego.
3. Ilość rozliczeniowych jednostek zużycia, odczytaną z urządzeń pomiarowych wpisuje się w druk Rozliczenia, indywidualnie dla każdego urządzenia w danym lokalu w wartościach odczytanych oraz w wartościach po uwzględnieniu zastosowanych współczynników korekcyjnych i wyrównawczych, o których mowa w §26.

III.8. ROZLICZENIE ZASTĘPCZE KOSZTÓW OGRZEWANIA W NIERUCHOMOŚCI OPOMIAROWANEJ

§28

1. W przypadkach gdy w lokalu zlokalizowanym w nieruchomości opomiarowanej stwierdzono z winy użytkownika:
 - 1) ingerencję w urządzenia pomiarowe tj. zerwane plomby, uszkodzenie obudowy podzielnika, uszkodzenie nadajnika radiowego,
 - 2) naruszenie stanu instalacji grzewczej w lokalu poprzez wykonanie bez zgody Spółdzielni zmian w obrębie instalacji grzewczej w lokalu (np. demontażu części ogniw grzejnika lub całego grzejnika wymiana typu grzejnika,)

- koszty opomiarowane zmienne, zużycia ciepła za okres rozliczeniowy, w którym ujawnione zostały powyższe zdarzenia naliczone zostają dla danego lokalu na podstawie oszacowanej ilości jednostek zużycia, przyjmując za podstawę maksymalne – najwyższą wielkości zużycia jednostek rozliczeniowych ciepła w pomieszczeniach o tej samej powierzchni użytkowej oraz o tym samym lub podobnym przeznaczeniu w danej nieruchomości.

2. W przypadku nieudanego odczytu zdalnych urządzeń pomiarowych w lokalu i odmowie lub nieudostępnieniu lokalu do ich odczytu bezpośredniego, rozliczenie kosztów zmiennych opomiarowanych zużycia ciepła następuje na podstawie wskazania maksymalnego tj, wskazania z najwyższą wielkością zużycia jednostek rozliczeniowych ciepła w pomieszczeniach o tej samej powierzchni użytkowej oraz o tym samym lub podobnym przeznaczeniu w danej nieruchomości.
3. W przypadku gdy urządzenie pomiarowe bez żadnej winy użytkownika danego lokalu lub najemcy lokalu ulegnie awarii uniemożliwiającej odczyt wskazań, rozliczenie kosztów zmiennych opomiarowanych zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym następuje :
 - 1) w przypadku awarii pojedynczego urządzenia – na podstawie obliczonej średniej wielkości zużycia jednostek rozliczeniowych przypadających na m² powierzchni użytkowej danego lokalu, ustalonej ze wskazań pozostałych sprawnych urządzeń pomiarowych w tym lokalu,
 - 2) w przypadku awarii dwóch i więcej urządzeń – na podstawie średniej wielkości zużycia jednostek rozliczeniowych przypadających na m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali w obrębie danej nieruchomości, ustalonej na podstawie sumy wskazań z urządzeń pomiarowych we wszystkich lokalach w tej nieruchomości.
4. W udokumentowanych przypadkach losowych Rada Nadzorcza może podjąć indywidualną decyzję dotyczącą zmiany zasad rozliczenia zastępczego o których mowa ust. 1- 3 .

III.9. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZA CIEPŁO DO CELÓW OGRZEWANIA LOKALI PRZY ZMIANIE UŻYTKOWNIKA LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ ZMIANIE NAJEMCY LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 29

1. W przypadku zamiany użytkownika lokalu lub najemcy lokalu użytkowego w trakcie okresu rozliczeniowego, każdy z użytkowników bądź najemców lokali (zbywający i nabywający) rozliczany będzie za ciepło do celów ogrzewania lokali odpowiednio za faktyczny okres użytkowania lokalu, w tym :
 - 1) Dla lokali nieopomiarowanych- proporcjonalnie do ilości dni użytkowania lokalu, odpowiednio:
 - a) Użytkownik lub najemca zdający lokal - za czas faktycznego zamieszkiwania tj. od pierwszego dnia rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do ostatniego dnia faktycznego użytkowania lokalu,
 - b) Użytkownik lub najemca przejmujący lokal – za czas faktycznego użytkowania lokalu, tj. od pierwszego dnia przejęcia lokalu, do ostatniego dnia danego okresu rozliczeniowego.
 - 2) Dla lokali opomiarowanych, odpowiednio:
 - a) z tytułu kosztów opłaty stałej, proporcjonalnie do liczby dni użytkowania lokalu:
 - Użytkownik lub najemca zdający lokal - za czas faktycznego zamieszkiwania tj. od pierwszego dnia rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do ostatniego dnia faktycznego użytkowania lokalu,
 - Użytkownik lub najemca przejmujący lokal – za czas faktycznego użytkowania lokalu, tj. od pierwszego dnia przejęcia lokalu, do ostatniego dnia danego okresu rozliczeniowego,
 - b) z tytułu kosztów zmiennych - proporcjonalnie do zużycia jednostek rozliczeniowych ciepła
 - Użytkownik lub najemca zdający lokal – według wielkości zużycia jednostek zużycia ciepła w wielkości ustalonej z odczytów międzyokresowych wskazań podzielników kosztów c.o. za czas od pierwszego dnia rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do ostatniego dnia faktycznego użytkowania lokalu,
 - Użytkownik lub najemca przejmujący lokal – według wielkości zużycia jednostek zużycia ciepła w wielkości ustalonej z odczytów międzyokresowych wskazań podzielników kosztów c.o. za czas faktycznego użytkowania lokalu, tj. od pierwszego dnia przejęcia lokalu, do ostatniego dnia danego okresu rozliczeniowego,
2. Dla przypadków, o których mowa w ust. 1 podstawę do ustalenia faktycznego okresu użytkowania lokalu stanowi:

- 1) dla lokali mieszkalnych - data wynikająca bezpośrednio z notarialnej umowy kupna, sprzedaży, darowizny,
 - 2) dla lokali użytkowych – wynikająca bezpośrednio z umowy data zawarcia umowy najmu lokalu i data protokolarnego zdania lokalu do Spółdzielni w przypadku ustania umowy najmu.
3. W przypadkach zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów za ciepło za ten okres na rzecz dotychczasowego użytkownika lokalu lub najemcy lokalu użytkowego sporządza się w terminie jak określony w §32 ust.2.
Do czasu sporządzenia ostatecznego rozliczenia za ciepło Spółdzielnia ma prawo na poczet przedmiotowego rozliczenia ustalić i zatrzymać zaliczkę, odpowiadającą faktycznie poniesionym kosztom za ciepło dla nieruchomości w obrębie której znajduje się ten lokal.

III.10. EWIDENCJA ROZLICZENIA KOSZTÓW OGRZEWANIA

§30

1. Rozliczenie całkowite kosztów ogrzewania nieruchomości oraz rozliczenie indywidualnych lokali w tej nieruchomości po sprawdzeniu pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym Spółdzielnia przekazuje użytkownikom i najemcom lokali użytkowych w postaci „arkusza rozliczeniowego”, który zawiera co najmniej następujące dane:
 - 1) dla lokali mieszkalnych w nieruchomości nieopomiarowanej:
 - a) dane osobowe użytkownika,
 - b) lokalizację lokalu,
 - c) koszty całkowite ogrzewania nieruchomości w tym:
 - sumę kosztów opłaty stałej,
 - sumę kosztów opłaty zmiennej,
 - d) sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości,
 - e) powierzchnię użytkową lokalu użytkownika,
 - f) jednostkowy koszt ogrzewania wyrażony w zł za m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - g) koszt ogrzewania lokalu,
 - h) wartość wniesionej przedpłaty,
 - i) wynik rozliczenia (wartość nadpłaty lub dopłaty).
 - 2) dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w obrębie budynków mieszkalnych, w nieruchomości opomiarowanej:
 - a) dane osobowe użytkownika lokalu oraz odpowiednio najemcy lokalu użytkowego,
 - b) lokalizację lokalu,
 - c) koszty całkowite za ciepło do ogrzewania nieruchomości w tym:
 - sumę kosztów opłaty stałej,
 - sumę kosztów opłaty zmiennej, w tym strukturę podziału na koszty zmienne opomiarowane i koszty zmienne nieopomiarowane,
 - d) sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości,
 - e) sumę z odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania (sumę jednostek zużycia) ze wszystkich lokali w nieruchomości,
 - f) wartość odczytów wskazań na podzielnikach w lokalu użytkownika oraz odpowiednio najemcy lokalu,
 - g) powierzchnię użytkową lokalu użytkownika,
 - h) wartość zastosowanych w rozliczeniu współczynników wyrównawczych i korekcyjnych z tyt. lokalizacji lokalu w bryle budynku i wydajności cieplnej grzejników,
 - i) jednostkowy koszt ogrzewania nieruchomości w części dotyczącej opłaty stałej, wyrażony w zł za m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - j) jednostkowy koszt jednostki rozliczeniowej za ogrzewania nieruchomości w części dotyczącej opłaty zmiennej, z uwzględnieniem :

- opłaty zmiennej nieopomiarowanej wyrażony w zł za m² powierzchni użytkowej lokalu,
- opłaty zmiennej opomiarowanej wyrażonej w zł za 1 jednostkę rozliczeniową,
- k) indywidualny całkowity koszt za ciepło do celów ogrzewania przypadający na użytkownika oraz odpowiednio najemcę lokalu,
- l) wartość wniesionej przedpłaty,
- m) wynik rozliczenia (wartość nadpłaty lub dopłaty).
- n) należną opłatę za usługę rozliczeniową .

3) dla lokali użytkowych opomiarowanych w obrębie nieruchomości stanowiących wolnostojące pawilony handlowo – usługowe,

- a) dane najemcy,
- b) lokalizację lokalu użytkowego, będącego przedmiotem umowy najmu,
- c) podlegające rozliczeniu **koszty zmienne** za ciepło do celów ogrzewania nieruchomości, tj. sumę kosztów opłaty zmiennej na nieruchomości , w tym strukturę podziału na:
 - koszty zmienne opomiarowane,
 - koszty zmienne nieopomiarowane,
- d) sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości,
- e) sumę z odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania (sumę jednostek zużycia) we wszystkich lokalach użytkowych w nieruchomości,
- f) wartość z odczytów wskazań na podzielnikach kosztów ogrzewania w lokalu najemcy,
- g) powierzchnię użytkową lokalu ,
- h) wartość zastosowanych w rozliczeniu współczynników korekcyjnych z tyt. wydajności cieplnej grzejników zainstalowanych w lokalu,
- i) koszt jednostkowy, jednostki rozliczeniowej za ogrzewania nieruchomości, w tym:
 - jednostki rozliczeniowej z tytułu opłaty zmiennej nieopomiarowanej wyrażony w zł za m² powierzchni użytkowej Lokalu,
 - jednostki rozliczeniowej z tytułu opłaty zmiennej opomiarowanej wyrażonej w zł za 1 jednostkę rozliczeniową,
- j) indywidualny koszt ogrzewania przypadający na użytkownika lokalu,
- k) wartość wniesionej przedpłaty, na podstawie wystawionych w okresie rozliczeniowym faktur za ciepło,
- l) wynik rozliczenia (wartość nadpłaty lub dopłaty),
- m) należną opłatę za usługę rozliczeniową.

Dla lokali użytkowych w obrębie nieruchomości stanowiących wolnostojące pawilony handlowo – usługowe, rozliczeniu podlegają koszty za ciepło w zakresie opłaty zmiennej. Koszty z tytułu opłaty stałej tj. za zamówioną moc cieplną oraz za przesył, rozliczane są w okresie rozliczeniowym comiesięcznie, na podstawie faktury wraz z opłatami z tytułu czynszu najmu lokalu.

2. Arkusz indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu określony jak w ust.1, użytkownik lokalu oraz najemca lokalu użytkowego po otrzymaniu winien sprawdzić, a ewentualne stwierdzone błędy w rozliczeniu niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni, nie później jednak niż w ciągu 7 dni. Po tym terminie ewentualne reklamacje nie są uwzględniane.
3. Sporządzane na dzień zamknięcia okresu rozliczeniowego indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu, użytkownik lokalu mieszkalnego oraz najemca lokalu użytkowego może reklamować, o ile zawiera błędy lub nieprawidłowe zapisy w zakresie:
 - 1) wartości wniesionej przedpłaty na koszty ogrzewania lokalu,
 - 2) wartości odczytów wskazań podzielników kosztów c.o. w lokalu,
 - 3) czasokresu obejmującego rozliczenie,
 - 4) wielkości powierzchni lokalu dla którego sporządzono rozliczenie lub obiektu w którym lokal jest usytuowany,

- 5) błędów rachunkowych,
- 6) oznaczenia lokalu lub użytkownika lokalu.

§31

1. Jeżeli rozliczenie indywidualnych kosztów ogrzewania dla danego lokalu wraz z kosztami za usługę rozliczeniową wykazuje, że faktyczne koszty ogrzewania przypadające w wyniku rozliczenia dla tego lokalu są w okresie rozliczeniowym wyższe, od kwoty wniesionej przedpłaty, to:
 - 1) użytkownik tego lokalu mieszkalnego jest zobowiązany dopłacić powstałą różnicę w terminie do 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia,
 - 2) najemca lokalu użytkowego jest zobowiązany powstałą różnicę zapłacić w terminie wskazanym na wystawionej przez Spółdzielni fakturze.
2. Jeżeli rozliczenie indywidualnych kosztów ogrzewania dla danego lokalu wraz z kosztami usługi rozliczeniowej wykazuje nadwyżkę wniesionej przedpłaty nad kwotę faktycznych kosztów ogrzewania przypadających dla tego lokalu, to:
 - 1) dla użytkownika lokalu mieszkalnego nadpłata ta zostaje zaliczona na poczet bieżącej opłaty za użytkowanie lokalu, a jeżeli użytkownik lokalu zalega z opłatami za użytkowanie lokalu, wówczas powstała nadpłata zaliczona zostaje na poczet tego zadłużenia,
 - 2) dla najemcy lokalu użytkowego nadpłata ta zostaje rozliczona na podstawie faktury wystawionej przez Spółdzielnię, w terminie do 15 dni, od dnia zatwierdzenia rozliczenia, za dany okres rozliczeniowy.

§32

1. Indywidualne dla danego lokalu arkusze rozliczeniowe zawierające rozliczenie kosztów za ciepło do celów ogrzewania tego lokalu oraz wniesionej kwoty przedpłaty na pokrycie tych kosztów sporządza:
 - 1) dla nieruchomości opomiarowanych - specjalistyczna firma wykonująca na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, odczyty podzielników i i rozliczenie kosztów indywidualnych ogrzewania lokali,
 - 2) dla nieruchomości nieopomiarowanej - służby Spółdzielni.
2. Arkusze rozliczeniowe zawierające Indywidualne rozliczeniowe kosztów ogrzewania danego lokalu Spółdzielnia doręcza użytkownikom lokali oraz najemcom lokali w terminie do 3 miesięcy od dnia zakończenia okresu rozliczeniowego.

III. 11 ZASADY NALICZENIA PRZEDPŁATY (ZALICZKI) NA KOSZTY OGRZEWANIA LOKALI

III.11/1 przedpłaty dla lokali mieszkalnych

§33

1. W okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu mieszkalnego jest zobowiązany wносить w okresach miesięcznych opłaty zaliczkowe, na pokrycie kosztów zakupu ciepła dla potrzeb ogrzewania lokalu w danej nieruchomości. Zaliczka ta stanowi integralną część opłat miesięcznych za używanie lokali.
2. Stawkę miesięcznej opłaty zaliczkowej na koszty ogrzewania lokalu ustala się na podstawie sporządzonego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu kosztów zaopatrzenie danej nieruchomości w ciepło do celów ogrzewania na dany okres rozliczeniowy. Do planowania kosztów zakupu ciepła na cele ogrzewania lokali w danej nieruchomości za podstawę przyjmuje się:
 - 1) planowane koszty stałe odpowiadające:
 - a) wielkości zamówionej mocy cieplnej i zamówionego przesyłu dla danej nieruchomości na dany okres rozliczeniowy,
 - b) obowiązującej stawce opłaty stałej za moc zamówioną i za przesył określonej w Taryfie za ciepło dostawcy energii cieplnej,
 - 2) planowane koszty zmienne odpowiadające:

- a) średniej wielkości zużycia ciepła za 3 ostatnie okresy rozliczeniowe, które to zużycie może być zwiększone maksymalnie do 20%.
 - b) aktualnie obowiązującej stawce opłaty zmiennej za ciepło i przesył ciepła określonej w Taryfie za ciepło dostawcy energii cieplnej.
3. W ramach planowania kosztów zakupu ciepła dla danej nieruchomości planowane koszty i planowana średnia wielkość zużycia ciepła, o którym mowa w ust. 2 pkt 2a, może być przez Radę Nadzorczą zwiększona maksymalnie o 20% . Zwiększenie to stanowi zabezpieczenie na :
 - 1) ewentualny, większy od średniej, pobór ciepła związany z nie dającymi się przewidzieć warunkami atmosferycznymi, a w szczególności:
 - niższe od średnich temperatury powietrza w okresie grzewczym,
 - dłuższy od średnich okres faktycznej dostawy ciepła do nieruchomości,
 - 2) nie dające się przewidzieć podwyżki opłat za ciepło w trakcie okresu rozliczeniowego.
 4. Planowane koszty zakupu ciepła dla potrzeb ogrzewania lokali w danej nieruchomości ustalone na zasadach o których mowa w ust. 2, dzieli się przez dwanaście miesięcy okresu rozliczeniowego, wynik tego działania dzieli się przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości, uzyskując stawkę jednostkową opłaty zaliczkowej za ciepło do celów ogrzewania, wyrażoną w zł./m²
 5. Wysokość miesięcznej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów ogrzewania przypadającej na dany lokal mieszkalny, na dany okres rozliczeniowy nalicza się przyjmując za podstawę:
 - 1) stawkę jednostkową opłaty zaliczkowej za ciepło do celów ogrzewania ustaloną zgodnie z postanowieniami ust.4,
 - 2) wielkość powierzchni użytkowej danego lokalu.
 6. Naliczona miesięczna opłata zaliczkowa na koszty ogrzewania lokalu w danej nieruchomości wprowadzona zostaje do naliczeń bieżących opłat za utrzymanie lokalu i winna być uiszczona w statutowym terminie wraz z należną miesięczną opłatą za używanie lokalu.
 7. Wysokość miesięcznej stawki opłaty za ogrzewanie lokalu może ulec zmianie w trakcie danego okresu rozliczeniowego w przypadkach:
 - 1) zmiany Taryfy za ciepło dostawcy energii cieplnej i podwyżki cen następującej w czasie danego okresu rozliczeniowego, zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki.
 - 2) znacząco zwiększonego w stosunku do planowanego, poboru ciepła w okresie faktycznej dostawy ciepła do danej nieruchomości, wpływającego na znaczące podwyższenie kosztów ogrzewania nieruchomości.

III.11/2 przedpłaty dla lokali użytkowych w wyodrębnionych pawilonach handlowo-usługowych.

§34

1. W każdym miesiącu faktycznej dostawy ciepła do celów ogrzewania lokali w nieruchomości, do czasu sporządzenia rozliczenia indywidualnego, najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest wносить w cyklach miesięcznych wpłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów opłaty zmiennej zakupu ciepła dla potrzeb ogrzewania najmowanego lokalu.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów opłaty zmiennej ogrzewania danego lokalu użytkowego, za dany miesiąc w okresie faktycznej dostawy ciepła ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych w nieruchomości, przyjmując za podstawę:
 - 1) faktyczne, poniesione w danym miesiącu koszty za ciepło, określone fakturą wystawioną przez dostawcę ciepła z tytułu opłaty zmiennej. Koszty te odpowiadają:
 - a) ilości zużycia ciepła,
 - b) ilości przesłanego ciepła,

- c) obowiązującym stawkom opłat za ciepła według Taryfy dostawcy energii cieplnej,
 - 2) Wielkość powierzchni użytkowej lokali użytkowych w nieruchomości,
 - 3) Wielkość powierzchni użytkowej danego lokalu użytkowego.
3. Opłatę stanowiącą zaliczkę na pokrycie kosztów za ciepło do ogrzewania danego lokalu użytkowego Najemca tego lokalu zobowiązany jest uiszczać na podstawie faktury wystawionej przez Spółdzielnię w terminie określonym tą fakturą.

§35

Koszty opłaty stałej za zamówioną moc cieplną i zamówiony przesył ciepła do celów ogrzewania lokali użytkowych wolnostojących obciążają najemców lokali proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej danego lokalu i naliczane są w każdym miesiącu, w okresie rozliczeniowym do wysokości tych kosztów. Koszty stałe nie podlegają dodatkowemu rozliczeniu tak jak opłata zmienna.

III. 12. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZA CIEPŁO DLA POMIESZCZEŃ POMOCNICZYCH

§ 36

1. Koszty za ciepło dostarczone z centralnej instalacji grzewczej w nieruchomości, do pomieszczeń suszarni wyposażonych w odbiorniki ciepła, na których zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania rozlicza się według tych samych zasad jak dla lokali mieszkalnych w nieruchomościach opomiarowanych.
2. Koszty za ciepło dostarczane do pomieszczeń suszarni rozlicza się na użytkownika lokalu korzystającego z tego pomieszczenia, a jeżeli z pomieszczenia korzysta więcej niż jedna osoba rozliczenie sporządza się solidarnie - w równych kwotach na wszystkich użytkowników.

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZA CIEPŁO DLA POTRZEB PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ.

IV.1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

§37

1. Do kosztów za ciepło do celów przygotowania centralnej ciepłej wody zalicza się, obowiązujące na podstawie zatwierdzonej decyzją URE Taryfy za ciepło dostawcy energii cieplnej:
 - 1) Roczną opłatę stałą pobieraną w formie 12 miesięcznych rat. Opłata stała obejmuje:
 - a) opłatę za zamówioną moc cieplną na cele podgrzewania wody użytkowej stanowiącą iloczyn wielkości zamówionej mocy i ceny za moc cieplną.
 - b) opłatę za zamówioną usługę przesyłową dla ciepła na cele podgrzewania wody użytkowej stanowiącą iloczyn wielkości zamówionej mocy i ceny za przesył.
 - 2) Opłatę zmienną, pobieraną w cyklach miesięcznych, w których następuje dostawa centralnej ciepłej wody. Opłata zmienna obejmuje:
 - a) opłatę za ciepło faktycznie dostarczone do danej nieruchomości, do celów podgrzania wody użytkowej, stanowiącą iloczyn wielkości zużycia ciepła i ceny za ciepło,
 - b) opłatę za przesył do danej nieruchomości do celów podgrzania wody użytkowej, stanowiącą iloczyn ilości dostarczonego ciepła i ceny za przesył.
2. Wielkość zamówionej mocy na ciepło celów przygotowania centralnej ciepłej wody, jest wartością obliczeniową ustaloną na podstawie warunków obliczeniowych z uwzględnieniem dokumentacji technicznej nieruchomości, decydujących o:
 - niezbędnych warunkach dla utrzymania normatywnej temperatury wody ciepłej w punktach czerpalnych w lokalu,
 - przeciętnym zapotrzebowaniu na wodę podgrzaną,
 - liczbie osób zamieszkujących w nieruchomości.
3. Ilość ciepła dostarczonego do danej nieruchomości na cele przygotowania centralnej ciepłej wody ustalona jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węźle cieplnym,

z którego woda po podgrzaniu, transportowana jest do poszczególnych lokali w danej nieruchomości.

4. Koszty poniesione przez Spółdzielnię za ciepło wykorzystywane do celów przygotowania centralnej ciepłej wody, na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła, ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.

§ 38

1. W przypadku gdy centralna ciepła woda jest transportowana z węzła grupowego, do więcej niż jednej nieruchomości, podział kosztów opłaty zmiennej za ciepło pobrane do podgrzania wody użytkowej pomiędzy te nieruchomości sporządza dostawca ciepła według zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006r w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło.
2. Ilość zużytej wody wodociągowej przeznaczonej do podgrzania dla każdej z nieruchomości zasilanej z tego samego, grupowego węzła cieplnego ustala się na podstawie różnicy wskazań z odczytów wodomierzy do wody ciepłej zainstalowanych na instalacji zasilającej i na instalacji powrotnej w poszczególnych przyłączach centralnej ciepłej wody, w danej nieruchomości.

IV.2. ROZLICZENIE KOSZTÓW ZA CIEPŁO DO CELÓW PRZYGOTOWANIA CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY

§ 39

1. Przedmiotem rozliczania kosztów za ciepło pobranego do celów przygotowania centralnej ciepłej wody jest podział i ustalenie przypadających na poszczególnych indywidualnych odbiorców ciepłej wody w lokalu udziałów w kosztach faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię za ciepło dostarczone do danej nieruchomości na cele podgrzania wody wodociągowej.
2. Indywidualnym rozliczeniem kosztów ciepła do celów podgrzewania wody użytkowej objęci są użytkownicy lokali mieszkalnych i najemcy lokali użytkowych, w których zainstalowane są wodomierze wody ciepłej, które:
 - 1) posiadają ważną cechę legalizacji Głównego Urzędu Miar,
 - 2) posiadają nienaruszoną plombę na wodomierzu i na połączeniu śrubunkowym wodomierza,
 - 3) nie wykazują oznak oddziaływania mechanicznego na korpus obudowy wodomierza oraz oddziaływania polem magnetycznym,
 - 4) posiadają atest dopuszczający urządzenie pomiarowe do użytkowania wraz z dokumentacją montażu sporządzoną przez służby Spółdzielni lub instytucje uprawnione.
3. Dla użytkowników lokali, w których nie zostaną zainstalowane wodomierze ciepłej wody lub zainstalowane wodomierze ciepłej wody nie spełniają wymagań o których mowa w ust. 2, opłatę należną za ciepło do podgrzania wody, ustala się przyjmując za podstawę naliczenia zużycie wody podgrzanej w ilości zryczałtowanej, wynoszącej:
 - 1) dla lokali mieszkalnych - 6 m³/osobę zamieszkującą w lokalu miesięcznie,
 - 2) dla lokali użytkowych - 6 m³/osobę zatrudnioną w lokalu miesięcznie

§ 40

Okres rozliczeniowy kosztów z tytułu opłaty stałej i zmiennej za ciepło wykorzystane na cele przygotowania centralnej ciepłej wody wynosi 12 miesięcy i liczy się od dnia 1 stycznia do 31 grudnia danego roku. Rada Nadzorcza może ustalić dodatkowe kwartalne bądź półroczne okresy rozliczeniowe.

§ 41

1. Podstawę rozliczenia kosztów za ciepło do przygotowania centralnej ciepłej wody stanowią całkowite koszt zakupu ciepła, stanowiące sumę faktycznie poniesionych przez Spółdzielnie opłat w okresie rozliczeniowym, na podstawie faktur wystawionych przez przedsiębiorstwo będące dostawcą ciepła, na które składają się:
 - roczna opłata stała za moc zamówioną i przesył,
 - opłata zmienna, za faktycznie dostarczone ciepło i usługi przesyłowe,o których mowa w § 37 ust. 1.
2. Rozliczenie kosztów za ciepło do celów przygotowania centralnej ciepłej wody sporządza się przyjmując jako podstawę podziału kosztów na użytkowników lokali:
 - 1) dla kosztów z tytułu opłat stałych – wielkość powierzchni użytkowej lokalu wyrażoną w m² pul.,
 - 2) dla kosztów zmiennych:
 - a) koszty zmienne wspólne – wielkość powierzchni użytkowej lokali w m² pul.,
 - c) koszty zmienne indywidualne – wskazania urządzeń tj. posiadających ważną cechę legalizacji wodomierzy ciepłej wody, zainstalowane w lokalu.

§42

1. Koszty opłaty stałej za moc zamówioną i zamówiony przesyła ciepła do celów przygotowania centralnej ciepłej wody w danej nieruchomości w całości obciążają użytkowników lokali i najemców lokali użytkowych w tej nieruchomości, w wielości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej ich lokali, wg zasady:
 - 1) suma kosztów opłaty stałej zaewidencjonowana na daną nieruchomość dzielona jest przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tej nieruchomości, w wyniku ustalając wartość jednostkową opłaty z tytułu kosztów stałych za ciepło do podgrzania c.c.w. – wyrażoną w złotych/m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) wartość jednostkowej opłaty rozliczeniowej ustalonej w sposób określony w ust. 1 mnoży się wielkością powierzchni użytkowej lokalu podlegającego rozliczeniu, w wyniku ustalając należną kwotę opłaty stałej za ciepło do celów przygotowania centralnej ciepłej wody przypadająca na dany lokal.
2. Koszty opłaty zmiennej za faktycznie pobrane ciepło do celów przygotowania centralnej ciepłej wody podlegają podziałowi na:
 - 1) koszty zmienne wspólne – stanowiące 25% z sumy kosztów zmiennych za ciepło do celów centralnej ciepłej wody, które obejmują ciepło użyte w instalacji centralnej ciepłej wody, niezależnie i poza zużyciem w lokalach, tj. ciepło zużyte :
 - W procesie transportu ciepłej wody w sieci,
 - W procesie cyrkulacji centralnej ciepłej wody,
 - 2) Koszty zmienne indywidualne – stanowiące 75% sumy kosztów zmiennych za ciepło do celów przygotowania centralnej ciepłej wody, przypadające na koszty za ciepło pobrane w ramach poboru centralnej ciepłej wody bezpośrednio w danym lokalu.
3. Koszty zmienne wspólne za ciepło do przygotowania centralnej ciepłej wody podlegają rozliczeniu na indywidualnych użytkowników lokali mieszkalnych i najemców lokali użytkowych w danej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali, wg zasady:
 - 1) suma kosztów zmiennych wspólnych dzielona jest przez sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali, w wyniku ustalając w ten sposób stawkę jednostkową opłaty rozliczeniowej kosztów zmiennych wspólnych wyrażoną w złotych/m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) stawkę jednostkowej opłaty rozliczeniowej kosztów zmiennych wspólnych mnoży się wielkością powierzchni użytkowej danego lokalu podlegającego rozliczeniu, w wyniku ustalając kwotę opłaty zmiennej wspólnej obciążającej dany lokal, która stanowi udział danego lokalu w kosztach zmiennych wspólnych za ciepło do celów przygotowania ciepłej wody.

4. Koszty zmienne indywidualne, dla danej nieruchomości, obciążają indywidualnych użytkowników i najemców lokali w tej nieruchomości, proporcjonalnie do wielkości wskazań z urządzeń wodomierzy domowych ciepłej wody, wg zasady:
 - 1) suma kosztów zmiennych indywidualnych za ciepło do celów przygotowania centralnej ciepłej wody dla danej nieruchomości, za dany okres rozliczeniowy dzielona jest przez sumę zużycia wody ciepłej w lokalach w danej nieruchomości ustaloną w danym okresie rozliczeniowym, na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach w nieruchomości, ustalając w ten sposób stawkę jednostkową koszty podgrzania wody, wyrażoną w zł/m³ ciepłej wody.
 - 2) wartość jednostki rozliczeniowej mnoży się ilością m³ wody ciepłej, odczytaną z wodomierzy wody ciepłej zainstalowanych w danym lokalu, w wyniku ustalając kwotę stanowiącą należność z tytułu opłaty zmiennej indywidualnej obciążającą dany lokal, z tytułu poboru ciepła dla potrzeb przygotowania centralnej ciepłej wody.
5. Opłata za centralną ciepłą wodę obciążająca użytkownika lokalu stanowi sumę opłat z tytułów:
 - opłaty stałej, rozliczonej zgodnie z zapisem ust. 1 - naliczoną w zł/m² p.u.l.,
 - opłaty zmiennej wspólnej, rozliczonej zgodnie z zapisem ust. 2 i ust. 3 – naliczoną w zł/m²p.u.l.
 - opłaty zmiennej indywidualnej, rozliczonej zgodnie z zapisem ust. 2 pkt 2 i ust. 4 - naliczoną w zł /m³ wody ciepłej,
6. Każdy użytkownik lokalu posiadający w obrębie lokalu przyłącze centralnej ciepłej wody zobowiązany jest ponosić opłaty z tytułu kosztów stałych, o których mowa w § 40 ust. 1, jak również z tytułu kosztów zmiennych wspólnych, o których mowa w § 40 ust. 2 pkt 1, bez względu na wielkość zużycia wody ciepłej w lokalu.
7. Rozliczenie kosztów za ciepło dla potrzeb centralnej ciepłej wody nie obejmuje kosztów wody wodociągowej.

§43

1. Odczyty zużycia z wodomierzy domowych dla wody ciepłej, dokonywane są drogą radiową przez zewnętrzną firmę odczytującą, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę na wykonanie przedmiotowej usługi wraz z odczytami z wodomierzy dla wody zimnej.. Odczyt dokonywany jest wg zasad określonych w „Regulaminu rozliczania kosztów usług dostawy wody użytkowej i odbioru ścieków bytowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Milenium” w Gliwicach”.
2. W przypadkach zamiany, zbycia lokalu lub przekazania lokalu do Spółdzielni przypadające na te lokale koszty ich zaopatrzenia w centralną ciepłą wodę, rozlicza się na dzień ustania prawa do lokalu w kwocie odpowiadającej:
 - 1) wielkości zużycia wody ciepłej, ustalonej na podstawie odczytów wodomierz,
 - 2) stawce opłaty za podgrzewanie wody użytkowej rozliczonej na dzień zamknięcia przyjętego okresu rozliczeniowego.

§44

1. Rozliczenie kosztów za ciepło pobrane do podgrzania wody użytkowej sporządza Spółdzielnia w formie pisemnej, po zamknięciu okresu rozliczeniowego. Druk rozliczenia winien zawierać co najmniej następujące dane:
 - 1) Sumę kosztów opłaty stałej i stawkę opłaty stałej jednostkowej, wyrażonej w zł/m² p.u.l.
 - 2) Sumę kosztów zmiennych za ciepło do celów c.c.w. w tym:
 - Sumę kosztów zmiennych wspólnych i stawkę jednostkową opłaty zmiennej wspólnej wyrażoną w zł/m² p.u.l.
 - Sumę kosztów zmiennych indywidualnych i stawkę jednostkową opłaty należnej za ciepło do podgrzania 1m³ wody, rozliczoną w okresie rozliczeniowym (zł/m³c.c.w.)
 - 3) sumaryczną ilość zużytej wody podgrzanej w okresie rozliczeniowym w nieruchomości,

wyrażoną w m³

- 4) ilość m³ zużycia wody podgrzanej w danym lokalu,
 - 5) kwotę należnej opłaty za ciepło pobrane do podgrzania wody użytej w danym lokalu,
 - 6) kwotę wniesionej zaliczki na pokrycie kosztów podgrzewania wody w okresie rozliczeniowym,
 - 7) wynik z rozliczenia (niedopłata/nadpłata).
2. Jeżeli wynik rozliczenia indywidualnych kosztów za ciepło do celów przygotowania centralnej ciepłej wody, i wniesionej zaliczki w danym lokalu, w okresie rozliczeniowym wykazuje, że:
- 1) faktyczne koszty z tego tytułu, są wyższe od wniesionej kwoty zaliczki w okresie rozliczeniowym, to powstała różnicę (niedopłatę) użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
 - 2) faktyczne koszty z tego tytułu są niższe, od wniesionej kwoty zaliczki, to powstała różnicę (nadpłatę), zalicza się użytkownikowi lokalu na poczet bieżącej opłaty za użytkowanie lokalu. Gdy użytkownik zalega z opłatami za użytkowanie lokalu, nadpłatę tę zalicza się na poczet tego zadłużenia.

IV. 3. ZASADY OBLICZANIA PRZEDPŁATY (ZALICZKI) NA POKRYCIE KOSZTÓW PODGRZEWANIA WODY

§45

1. Stawkę miesięcznej opłaty zaliczkowej, na pokrycie kosztów za ciepło dostarczone na cele przygotowania centralnej ciepłej wody ustala Rada Nadzorcza, na podstawie planu finansowego kosztów, który sporządza Zarząd Spółdzielni. Za podstawę obliczenia planowanej, jednostkowej opłaty zaliczkowej za ciepło do celów podgrzania centralnej ciepłej wody, przyjmuje się:
 - 1) **planowane roczne koszty opłaty stałej**, odpowiadające:
 - a) wielkości mocy cieplnej i przesyłu zamówionych dla centralnej ciepłej wody, dla danej nieruchomości,
 - b) obowiązującej cenie opłaty stałej określonej w Taryfie za ciepło dostawcy energii cieplnej,
 - 2) **planowane roczne koszty opłaty zmiennej**, odpowiadające:
 - a) planowanej wielkości poboru ciepła i jego przesyłu dla potrzeb centralnej ciepłej wody, dla danej nieruchomości,
 - b) obowiązującej cenie opłaty zmiennej określonej w Taryfie za ciepło dostawcy energii cieplnej.
 - 3) planowaną ilość m³ wody użytkowej, która będzie przeznaczona do podgrzania, obliczoną jako średnio-roczne zużycie wody podgrzanej, za poprzednie 3 okresy rozliczeniowe,
 - 4) planowaną ilość ciepła (GJ) i jego przesyłu do celów przygotowania centralnej ciepłej wody, obliczoną jako średnio-roczne zużycie ciepła dla tych celów, za poprzedni okres rozliczeniowy.
2. Indywidualną opłatę zaliczkową użytkownika lokalu za pobór ciepła w wodzie podgrzanej ustala się przyjmując za podstawę:
 - 1) Średniomiesięczny koszt opłaty stałej za moc zamówioną i przesył ciepła przypadająca na dany lokal, proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) Średniomiesięczny koszt opłaty zmiennej wspólnej za ciepło zużyte w instalacjach ciepłej wody przypadający na dany lokal proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - 3) Średniomiesięczny koszt opłaty zmiennej indywidualnej odpowiadający średniomiesięcznej wielkość (m³) zużycia wody podgrzanej, ustaloną na podstawie wskazań z odczytów wodomierzy wody ciepłej, za poprzedni okres rozliczeniowy i stawki opłaty jednostkowej za podgrzanie 1 m³ wody użytkowej naliczonej w danej nieruchomości.
Użytkownik lokalu może indywidualnie zadeklarować przewidywaną przez niego miesięczną wielkość zużycia wody ciepłej, z zastrzeżeniem, że wielkość zadeklarowana nie może być niższa od średniego zużycia w lokalu, w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Kwota miesięcznej zaliczki na koszty za ciepło do celów przygotowania centralnej ciepłej wody stanowi integralną część opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu.

4. Stawka miesięcznej opłaty zaliczkowej za centralną ciepłą wodę może ulec zmianie w trakcie danego okresu rozliczeniowego w przypadkach:
 - 1) podwyżki cen za ciepło, następującej w czasie danego okresu rozliczeniowego, zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki,
 - 2) znacząco wyższego poboru ciepła do celów przygotowania centralnej ciepłej wody, od wielkości przyjętej do planu finansowego kosztów podgrzania wody użytkowej, wówczas gdy zwiększenie to znacząco wpływa na podwyższenie faktycznych kosztów zakupu ciepła na ten cel.

V. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO.

§ 46

1. Standardy jakościowe i parametry dostaw ciepła określają przepisy rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło, a szczegółowo:
 - 1) umowa z dostawcą ciepła,
 - 2) obowiązująca Taryfa za ciepło dostawcy energii cieplnej, zatwierdzona decyzją Prezesa rządu Regulacji Energetyki.
2. Otrzymane przez Spółdzielnię bonifikaty o których mowa w ust. 1., zmniejszają w przyjętym okresie rozliczeniowym koszty zakupu ciepła dla potrzeb ogrzewania lokali lub dla potrzeb przygotowania centralnej ciepłej wody dla nieruchomości, dla której te bonifikaty zostały uznane.

§47

1. Zakłócenia:
 - w pracy instalacji grzewczej powodujące niedogrzenie lokalu
 - brak ciepłej wody lub obniżenie normatywnej temperatury c.c.w.użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić w dniu stwierdzenia lub najpóźniej w dniu następnym, osobiście, telefonicznie, bądź w formie pisemnej.
2. Spółdzielnia, w przypadku otrzymania zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, zobowiązana jest :
 - 1) podjąć, najpóźniej w dniu następnym, po dniu zgłoszenia , czynności sprawdzające:
 - a) w obrębie instalacji grzewczej- odbiorczej lub odbiorczej ciepłej wody w lokalu użytkownika zgłaszającego i przy jego obecności bądź obecności osoby przez niego upoważnionej,
 - b) w obrębie instalacji grzewczej – zasilającej lub instalacji zasilającej ciepłej wody w nieruchomości,
 - 2) usunąć przyczyny wadliwego działania tych instalacji najpóźniej do trzech dni roboczych, od dnia przyjęcia zgłoszenia, chyba że zakłócenia w pracy tych instalacji nastąpiły w wyniku awarii o szerokim zasięgu.

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE INSTALACJI GRZEWCZYCH I INSTALACJI CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY

§48

1. Instalacje i urządzenia do ogrzewania lokali powinny posiadać szczytową moc cieplną, określoną Polską Normami dotyczącą obliczania;
 - zapotrzebowania na ciepło dla poszczególnych pomieszczeń według ich rodzajów i przeznaczenia,
 - oporu cieplnego i współczynnika przenikania ciepła przegród budowlanych.
2. W lokalach mieszkalnych w budynku wielorodzinnym, a także w lokalach użytkowych wyposażonych w instalacje grzewcze podłączone do sieci zewnętrznej, odbiorniki ciepła (grzejniki) winny być wyposażone w regulatory dopływu ciepła, które powinny umożliwić użytkownikom lokali regulowanie temperatury w poszczególnych pomieszczeniach w lokalu.

1. Spółdzielnia zobowiązane jest:
 - 1) utrzymać wewnątrzbudynkową, odbiorczą instalacje grzewczą w nieruchomości wraz z urządzeniami odbiorczymi w lokalach oraz wewnątrzbudynkowa instalację centralnej ciepłej wody w należyłym stanie technicznym i użytkowym, zapewniającym stałą i nieprzerwaną dostawę ciepła do ogrzewania lokali i ciepłej wody do nieruchomości oraz do poszczególnych lokali w tej nieruchomości, poprzez:
 - a) bieżące naprawy i konserwację wewnętrznej instalacji oraz regulację urządzeń technicznych związanych z instalacją grzewczą i instalacją ciepłej wody,
 - b) remont lub modernizację instalacji grzewczej oraz instalacji ciepłej wody
 - 2) zapewnienie bieżącego usuwania awarii instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
 - 3) organizację prac w zakresie:
 - a) wymianę uszkodzonych podzielników kosztów ogrzewania, zaworów odcinających i zaworów termostatycznych ,
 - b) wymianę legalizacyjną wodomierzy i wymianę wodomierzy uszkodzonych lub wadliwych,
 - c) odczytów urządzeń pomiarowych i powierniczych, których wskazania stanowią podstawę do rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła dla celów ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej oraz wykonanie rozliczenia tych mediów.
 - 4) prowadzić stałą analizę kosztów zakupu ciepła do celów ogrzewania lokali oraz do celów centralnej ciepłej wody.
2. Użytkownik lokalu mieszkalnego oraz najemca lokalu użytkowego zobowiązani są:
 - 1) użytkować instalacje i urządzenia grzewcze oraz instalacje ciepłej wody w lokalu, w sposób zgodny z ich przeznaczeniem,
 - 2) urządzenia pomiarowe na odbiornikach ciepła i wodomierze zamontowane w obrębie lokalu zabezpieczyć przed nieumyślnym uszkodzeniem bądź zniszczeniem,
 - 3) każdorazowo udostępnić lokal do odczytu lub kontroli urządzeń pomiarowych i pomiarowych w wyznaczonych terminach.
 - 4) Każdorazowo zawiadomić Spółdzielnię o planowanych pracach remontowych związanych z:
 - koniecznością odłączenia odbiornika ciepła i opróżnienia instalacji grzewczej na czas prac remontowych,
 - wymianą odbiorników ciepła,
 - przebudową lub wymianą wewnątrzlokalowej instalacji wody ciepłej i koniecznością odłączenia wodomierza na czas prac remontowych.
3. Użytkownik lokalu mieszkalnego oraz najemca lokalu użytkowego, bez zgody Spółdzielni nie może dokonywać jakichkolwiek przeróbek i zmian w instalacji grzewczej w lokalu, a zwłaszcza zabronione jest samowolne:
 - zabudowywanie dodatkowych odbiorników ciepła (grzejników) ,
 - demontowanie istniejących grzejników i montowanie grzejników o innym typie i innej wydajności cieplnej,
 - zmniejszanie powierzchni grzewczej odbiorników ciepła oraz ich całkowity demontaż,
 - opróżnianie instalacji grzewczej w budynku,
 - Ingerowanie w zamontowane na grzejnikach urządzenie podzielników kosztów ogrzewania oraz w wodomierze domowe.
4. Użytkownik lokalu mieszkalnego oraz najemca lokalu użytkowego ponosi osobistą odpowiedzialność:
 - 1) za wszelkie, powstałe z jego winy lub z winy osób wspólnie z nim korzystających z lokalu uszkodzenia i zniszczenia urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów ogrzewania,

wodomierzy) zainstalowanych w lokalu, a w szczególności za naruszenie bądź zerwane plomb, i uszkodzenia bądź zniszczenia korpusów obudów oraz zniszczenia przygrzejnikowych zaworów termostatycznych.

Koszty serwisowania i wymiany tych urządzeń obciążają bezpośrednio użytkownika lokalu mieszkalnego lub najemcę lokalu użytkowego, w/g rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.

- 2) cywilną i materialną za wszelkie szkody i zniszczenia w mieniu innych osób, powstałe z jego winy lub z winy osób wspólnie z nim użytkujących w lokal, a wynikające z wadliwego użytkowania bądź nieuprawnionej ingerencji w instalacje grzewcze bądź w instalacje ciepłej wody

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§50

1. Obowiązek wnoszenia opłat na pokrycie kosztów za dostawę ciepła do ogrzewania lokalu i do podgrzewania wody użytkowej powstaje z dniem uzyskania prawa do lokalu, choćby faktyczne objęcie lokalu w używanie nastąpiło po tym dniu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat na pokrycie kosztów za ciepło do celów ogrzewania lokalu oraz za ciepło do przygotowania ciepłej wody, ustaje z dniem:
 - 1) fizycznego opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2) określonym w umowie zbycia, zamiany i darowizny lokalu.
3. Opłaty za dostawę ciepła do ogrzewania lokalu oraz do celów podgrzania wody płatne są:
 - 1) dla lokali mieszkalnych w terminie do 30-go każdego miesiąca, wraz z opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego,
 - 2) dla lokali użytkowych w terminach określonych w fakturach wystawionych przez Spółdzielnię.Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe na takich samych zasadach jak dla opłat za użytkowanie lokalu.

§51

1. Dostawę ciepła do celów ogrzewania lokali w poszczególnych nieruchomościach, uruchamia się , gdy temperatura powietrza na zewnątrz budynków przez kolejne trzy dni wykaże spadek poniżej + 12⁰ C, a prognozy pogody przewidują utrzymanie się takiej temperatury lub jej dalsze obniżenie.
2. Dostawa ciepła do celów ogrzewania lokali w poszczególnych nieruchomościach, zostaje zakończona w okresie wiosennym, gdy temperatura powietrza na zewnątrz budynków, przez kolejne trzy dni jest wyższa od + 12⁰ C, a prognozy pogody na najbliższy okres nie przewidują spadku temperatur.
3. Decyzję o uruchomieniu dostawy oraz w sprawie zamknięcia dostawy ciepła do celów ogrzewania lokali podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 52

1. Spółdzielnia nie rzadziej niż raz w roku, dostarcza wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w ciepło do celów ogrzewania lokali i centralną ciepłą wodę informację o rozliczeniu kosztów zakupu ciepła.
2. Każdy z Użytkowników lokali opomiarowanych może we własnym zakresie dokonywać bieżących odczytów wskazań i dokonywać porównań zużycia z poprzednim okresem, poprzez :
 - 1) Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
 - 2) Odczyty wskazań liczników c.c.w.

§ 53

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą **Nr 153/RN/2021**

z dnia 30 sierpień 2021r. z mocą obowiązującą od dnia 1 wrzesień 2021r. i został zmieniony w roku 2023 na mocy **uchwały RN 211./RN/2023 z dnia 07 luty 2023r.**,

2. Obowiązujący tekst jednolity zatwierdzony uchwałą RN nr 211/RN/2023 z dnia 07 luty 2023r.