

REGULAMIN

rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu

I. Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zmianami).
2. Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2021 r. poz. 2166)
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021 r. poz.2273) – Rozporządzenie.
4. Ustawa z dnia 16 września 1982 Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz.648 z późn.zm.)
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 poz.1208 z późn.zm.)
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz.1225)
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu.

II. Określenie nazewnictwa.

§ 2

1. **Użytkownik lokalu** – osoba lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub będącymi najemcami, jak też osobę lub osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego.
2. **Lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy lub o innym przeznaczeniu.
3. **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu wg harmonogramu stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu.
4. **Nieruchomość** – organizacyjna jednostka rozliczeniowa, którą stanowi budynek lub zespół budynków z wspólnym węzłem cieplnym i wspólną instalacją wewnętrzną lub wydzielona część budynku zasilana z osobnego węzła.
5. **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danej nieruchomości/budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do nieruchomości/budynku ciepło.
6. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku/nieruchomości pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
7. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służą

do podziałów kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.

8. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczaniu projektowanego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
9. **Całkowite koszty zakupu energii cieplnej** – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości/budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
10. **Koszt ogrzewania** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele ogrzewania.
11. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody wodociągowej.
12. **Koszt maksymalny** – maksymalny koszt zmienny zależny od wskazań podzielników kosztów w lokalu, wyliczany jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
13. **Koszt minimalny** – minimalny koszt zmienny zależny od wskazań podzielników kosztów w lokalu, określony jako minimalna wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż określonych w Prawie budowlanym.
14. **Powierzchni grzewcza** - powierzchnia użytkowa ogrzewanego lokalu.
15. **Kubatura** - iloczyn powierzchni użytkowej ogrzewanego lokalu i jego wysokości.
16. **Osoba w lokalu** – osoba zamieszkała w lokalu.
17. **Zarządca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zgorzelcu.
18. **Węzeł ciepłowniczy** – zespół urządzeń, zaopatrujących w ciepło instalację centralnego ogrzewania w nieruchomości.

III. Postanowienia ogólne.

§ 3

1. Dostarczana przez Spółdzielnię energia cieplna z własnych kotłowni służy wyłącznie do ogrzewania lokali lub podgrzania ciepłej wody użytkowej.
2. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła dla potrzeb grzewczych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię (zakup ciepła od dostawców i z kotłowni własnych) podejmuje Zarząd Spółdzielni w okresie od września do maja roku następnego w zależności od warunków atmosferycznych powodujących konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów.
3. **Koszty zakupu energii cieplnej** są kosztami niezależnymi od Spółdzielni, w związku z tym o zmianach w wysokości opłat SM zobowiązana jest informować co najmniej na 14 dnia przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Na koszty zakupu ciepła składają się całkowite koszty zakupu ciepła dla nieruchomości z uwzględnieniem korekt z rozliczeń indywidualnych zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego i korekt rozliczenia podatku VAT.

5. Koszty ogrzewania lub podgrzania ciepłej wody użytkowej budynku/nieruchomości obsługiwanego przez więcej niż jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy rozliczane są **wg wskazań urządzeń pomiarowych** dla poszczególnych układów.
6. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła, które obejmują:
 - a) opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej – opłata stała:
 - za zamówioną moc cieplną w zł/MW/rok,
 - za usługi przesyłowe w zł/MW/rok,
 - opłata za nośnik ciepła (za napełnienie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
 - b) opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej – opłata zmienna:
 - za zużytą energię cieplną wg wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobierana w okresach grzewczych w zł/GJ.
 - opłata zmienna za usługi przesyłowe w zł/GJ
7. **Do kosztów stałych** wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:
 - a) koszt obsługi technicznej kotłowni (obsługa serwisowa),
 - b) koszty wody na uzupełnienie zładu wg wskazań wodomierza.
 - c) amortyzacja
 - d) podatek od nieruchomości
 - e) ubezpieczenie
 - f) koszty konserwacji i napraw urządzeń
8. **Do kosztów zmiennych** wytworzenia ciepła zalicza się:
 - a) koszt czynnika grzewczego – zakup gazu,
 - b) opłata za emisje zanieczyszczeń do ochrony środowiska
9. **Do kosztów zakupu lub wytworzenia** ciepła nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
10. W budynkach z ciepłą wodą następuje podział zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody wg wskazań podliczników ciepła.
11. Koszty ogrzewania budynku/nieruchomości rozliczane są z użytkownikami lokali wg przyjętej metody rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania:
 - a) przy wykorzystaniu urządzeń wskaźnikowych (podzielniki kosztów) – lokale opomiarowane, (przez zewnętrzne firmy rozliczeniowe),
 - b) bez wykorzystania urządzeń wskaźnikowych – lokale nieopomiarowane rozliczane wg powierzchni użytkowej lub kubatury lokali (przez Spółdzielnię).
12. Spółdzielnia Mieszkaniowa przed wyborem metody (zmianą dotychczasowej metody) rozliczania ciepła w danej nieruchomości, przeprowadza niezbędne analizy, w tym ocenę techniczną dot. możliwości zamontowania ciepłomierzy, podzielników kosztów i wodomierzy oraz ekonomiczną analizę opłacalności montażu tych urządzeń.
13. Jeżeli w budynku/nieruchomości, do którego dostarczane jest ciepło w sieci ciepłowniczej lub kotłowni wbudowanej, znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe o różnej wysokości, to przy rozliczaniu kosztów ogrzewania stosuje się kubaturę.
14. Koszty pustostanów obciążają odpowiednio:
 - a) Spółdzielnię – lokale będące własnością Spółdzielni
 - b) nieruchomość – lokale będące własnością nieruchomości
15. **Rozdział kosztów ciepła pomiędzy co i cwu:**

- a) koszty stałe zakupu lub wytworzenia ciepła rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni lub m³ kubatury ogrzewanej lokalu,
 - b) koszty zmienne rozliczane są odpowiednio do stopnia opomiarowania węzła lub kotłowni w przypadku gdy:
 - w węźle znajduje się licznik główny i podlicznik co – do kosztów co zalicza 100% kosztów wyliczonych na podstawie zużycia z podlicznika co, a różnicę zalicza się jako koszty podgrzania cwu,
 - w węźle znajduje się czynny licznik główny co, a nie jest czynny podlicznik co:
 - koszty cwu określa się przyjmując za podstawę średnie zużycie w miesiącach, w których nie było zużycia ciepła na cele co, a różnicę zalicza się jako koszty co,
 - w kotłowni jest gazomierz dla potrzeb co – 100% zużycia gazu zalicza się do kosztów co,
 - w kotłowni jest gazomierz dla potrzeb cwu – 100% zużycia gazu zalicza się do kosztów cwu.
16. Koszty ciepła rozliczane są:
- a) w przypadku ogrzewania – odrębnie dla każdego węzła lub kotłowni,
 - b) w przypadku podgrzania cwu:
 - odrębnie dla każdego budynku, jeżeli budynek posiada własną wymiennikownię lub kotłownię,
 - dla zespołu budynków, stanowiących jednostkę rozliczeniową, gdy obsługiwane są one przez grupową stację wymienników lub kotłownię.
17. Koszty ciepła rozlicza się odrębnie dla każdego okresu rozliczeniowego.
18. Okresy rozliczeniowe poszczególnych nieruchomości określa **załącznik nr 1**.
19. Koszty ciepła ustalone dla okresu rozliczeniowego, rozliczane są między użytkowników lokali następująco:
- a) koszty stałe wynikające z opłat stałych z zatwierdzonych taryf lub kosztów obsługi technicznej kotłowni – rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni lub m³ kubatury ogrzewanej lokali,
 - b) koszty zmienne wynikające z opłat zmiennych z zatwierdzonych taryf ciepła lub gazu rozlicza się w proporcjach:
 - **40%** kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury ogrzewanej na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach), nieopomiarowane łazienki, koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych (koszty stałe wspólne),
 - **60%** kosztów rozliczane jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania (koszty indywidualne)

IV. Rozliczenie ciepła w nieruchomościach.

§ 4

1. Rozliczenia z użytkownikami lokali za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w **systemie opomiarowanym**, jeżeli w budynku zainstalowane są:
 - a) w przypadku zakupu ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej:
 - ciepłomierz mierzący ilość ciepła (GJ) dostarczanego do instalacji co,
 - urządzenia wskaźnikowe – podzielniki kosztów ciepła,

- b) w przypadku wytwarzania ciepła w kotłowni wbudowanej (własnej):
- urządzenia wskaźnikowe – podzielniki kosztów ciepła,
2. W przypadku braku urządzeń do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania rozliczenia z użytkownikami lokali prowadzi się następująco (w systemie nieopomiarowanym):
 - a) koszty ogrzewania (stałe i zmienne) w lokalach mieszkalnych i użytkowych – proporcjonalnie do powierzchni (m²) lub kubatury (m³) ogrzewanej lokalu.
 3. Systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania w budynku nie stosuje się, gdy łączna moc grzejników z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania przekracza 25 % mocy całkowitej zainstalowanej w budynku.
 4. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma zewnętrzna rozliczeniowa zgodnie z:
 - a) umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową jako Zarządcą,
 - b) niniejszym regulaminem.
 - c) systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z aktualną normą techniczną
 5. Brak możliwości odczytania jednego podzielnika lub brak podzielnika na grzejniku z przyczyn leżących po stronie użytkownika nie wyklucza lokalu z systemu indywidualnych rozliczeń. Wskazanie zastępcze dla takiego grzejnika ustala się zgodnie z zapisem § 4 ust. 21.
 6. Przez moc całkowitą zainstalowaną w budynku należy rozumieć łączną moc wszystkich grzejników w budynku odniesioną do nominalnych parametrów instalacji.
 7. Przez lokale z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania należy rozumieć:
 - a) lokale nie wyposażone w podzielniki kosztów,
 - b) lokale, w których podzielniki kosztów funkcjonowały w okresie krótszym niż 12 m-cy; chyba że dotyczy to w równej mierze wszystkich lokali w budynku,
 - c) lokale, w których w żadnym z dwóch planowanych terminów, ani też będącym do dyspozycji użytkowników w trzecim terminie indywidualnym nie dokonano odczytów,
 - d) lokale, w których stwierdzono uszkodzenie lub nieumyślne zniszczenie uniemożliwiające odczyt więcej niż jednego podzielnika kosztów ogrzewania,
 - e) lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika zmierzającą do zafałszowania odczytu, w szczególności przez zerwanie lub uszkodzenie plomb, pokrywy, zmianę miejsca zamontowania podzielnika nawet na jednym grzejniku.
 8. Montaż podzielników, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
 9. Rozliczanie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku/nieruchomości następuje w terminie do 4 m-cy od końca okresu rozliczeniowego obowiązującego w danym budynku/ nieruchomości, określonego w załączniku nr 1.
 10. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie na piśmie. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
 11. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.

12. Użytkownik (najemca) lokalu zobowiązany jest pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności do:
- a) Udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów;
 - b) Zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników – każdego podzielnika (zdjęcie osłon i obudowy grzejnika, odsunięcie mebli, bądź wyeliminowanie innych utrudnień w realizacji czynności serwisowych);
 - c) Ochrony urządzeń przed zniszczeniem;
 - d) Niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym: podzielników kosztów ogrzewania, zaworów termostatycznych, wodomierzy) lub naruszeniu plomb;
 - e) Uzyskania zgody na piśmie na wymianę grzejnika .
13. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej:
- a) Dla odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaze wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego lub wskazanie bieżące (z godz. 24⁰⁰ dnia poprzedzającego odczyt) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
 - b) Odczyty podzielników kosztów z systemem radiowym dokonywane są zdalnie bez obecności użytkownika lokalu.
 - c) Dla mieszkań, które nie zostaną odczytane drogą radiową, zostanie przeprowadzony dodatkowy – manualny odczyt.
 - d) O terminie odczytu dla danej nieruchomości użytkownicy lokalu zostają zawiadomieni z 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń lub na drzwiach wejściowych do klatki schodowej.
 - e) W przypadku nieudostępnienia lokalu w podanym terminie wyznaczony będzie termin dodatkowy w formie komunikatu na tablicy ogłoszeń w czasie 7 dni od daty poprzedniego terminu.
 - f) Jeżeli w pierwszym i drugim terminie nie dokonano odczytu, firma przekazuje Zarządcy wykaz lokali nieodczytanych w celu ustalenia ewentualnego trzeciego terminu odczytu, dodatkowo płatnego, o którym lokator/użytkownik zostanie powiadomiony listem zwykłym.
 - g) Odczyt manualny odbywa się w obecności użytkownika lokalu (osoby pełnoletniej). Każdorazowo użytkownik lokalu potwierdza czytelnym podpisem na kwicie odczytowym w formie papierowej lub elektronicznej dokonanie odczytu manualnego. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba pełnoletnia przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania kwitu odczytu manualnego.
 - h) Osoba odczytująca manualnie sprawdza w szczególności prawidłowość działania podzielnika oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach, dokonuje kontroli typu i wymiarów grzejnika, jego zgodność z inwentaryzacją i odnotowuje datę prowadzenia czynności odczytu oraz uwagi dotyczące stwierdzonych – ewentualnych nieprawidłowości.
 - i) Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie podzielnika, zabudowanie grzejnika uniemożliwiające odczyt drogą

radiową), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie zgodnej z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej.

14. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
15. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
16. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.
17. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty sprzedaży, o ile obie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Rozliczenia będą zrobione po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W przypadku nieruchomości opomiarowanych koszty odczytu pośredniego obciążają użytkownika, który wystąpił z wnioskiem o rozliczenie dodatkowe.
18. W przypadku zdania lokalu do Spółdzielni, zdający lokal będzie rozliczony za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty zdania lokalu, a następny użytkownik lokalu będzie rozliczony za okres od daty przyjęcia lokalu do zakończenia okresu rozliczeniowego. Rozliczenia będą zrobione po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W przypadku nieruchomości opomiarowanych koszty odczytu pośredniego obciążają najemcę zdającego lokal.
19. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach z bardzo niskim lub wysokim zużyciem energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy firmy rozliczającej lub Spółdzielni.
20. W przypadku, gdy urządzenia pomiarowe ulegną awarii **bez winy** użytkownika lokalu i ich wskazania nie mogą być użyte do rozliczenia, to stosuje się rozliczenie zamiennie przyjmując:
 - a) w przypadku ogrzewania całego lokalu – średnie zużycie na m^2 (powierzchnię użytkową) lub m^3 (kubaturę) w nieruchomości/budynku;
 - b) w przypadku pojedynczego grzejnika – średnie zużycie z 3 ostatnich okresów rozliczeniowych z podzielnika kosztów ogrzewania na tym grzejniku;
 - c) w przypadku cwu – zużycie w lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
21. W przypadku gdy urządzenia pomiarowe ulegną awarii z winy użytkownika lokalu stosuje się rozliczenie zamiennie przyjmując koszty zmienne wg kosztu maksymalnego.
22. Koszty legalizacji liczników lub podliczników c.o. oraz podzielników kosztów i liczników cwu rozliczane są w ciężar funduszu remontowego nieruchomości:
 - a) przy pierwszym i drugim terminie montażu wyznaczonym przez Wykonawcę montażu na zlecenie Spółdzielni,

- b) przy trzecim terminie montażu ustalonym indywidualnie z lokatorem dodatkowe koszty usługi serwisowej (dojazd) pokrywa lokator.
- 23. Koszty serwisu podzielników kosztów przez firmy zewnętrzne rozliczane są w ciężar kosztów eksploatacji nieruchomości.
- 24. W systemie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania przez wykonawcę zewnętrznego dla Spółdzielni **stosuje się współczynniki wyrównawcze (LAF)** dla mieszkań z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w bryle budynku na podstawie wyliczonego zapotrzebowania na ciepło w lokalu.
Niekorzystne położenie mieszkania to takie, które znajduje się:
 - a) pod nieogrzewanymi poddaszami lub stropodachami,
 - b) nad nieogrzewanymi piwnicami, prześwitami, przejazdami,
 - c) mieszkania narożne.
- 25. Współczynniki wyrównawcze LAF stosowane są przy rozliczaniu kosztów zmiennych ogrzewania mieszkania.
- 28. Współczynniki wyrównawcze LAF ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
- 29. Współczynniki wyrównawcze LAF oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku, a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.

V. Ustalenie opłat za ciepło i podgrzanie wody.

§ 5

1. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczkowe opłaty miesięczne na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody przez 12 m-cy okresu rozliczeniowego.
2. Zaliczki miesięczne, o których mowa w ust. 1 ustalane są w następujący sposób:
 - a) Opłata stała – prognozowane koszty stałe w kolejnym okresie rozliczeniowym ustalone na podstawie poniesionych kosztów w ostatnim okresie rozliczeniowym skorygowane o prognozowany współczynnik wzrostu cen ciepła nie mniejszy niż 1,1. W przypadku nieruchomości z ciepłą wodą użytkowa do ustalenia opłaty stałej wlicza się 20 % kosztów zmiennych CWU (cyrkulacja).
 - b) Opłata zmienna – średniomiesięczny koszt ciepła w ostatnim okresie rozliczeniowym powiększony o prognozowany współczynnik wzrostu cen nie mniejszy niż 1,1
 - c) Zaliczka na podgrzanie wody – obliczona na podstawie 80% kosztów zmiennych CWU w zł/1m³ wody powiększonych o prognozowany współczynnik wzrostu cen nie mniejszy niż 1,1
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarządca może w uzasadnionych przypadkach zmienić wysokość zaliczki (zmniejszyć lub zwiększyć). Jednocześnie użytkownik winien złożyć zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym w rozliczeniu, oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu na inny dzień.
4. Zaliczki stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokal.

5. Nowa wysokość zaliczek ustalona zgodnie z § 5 niniejszego regulaminu obowiązuje od dnia określonego w wydruku opłat, dostarczonym łącznie z rozliczeniem kosztów ogrzewania.

VI. Indywidualne rozliczenia kosztów podgrzania wody wodociągowej.

§ 6

1. W budynkach z ciepłą wodą następuje podział zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody wg wskazań podliczników ciepła.
2. Koszty podgrzania wody podlegają rozliczeniom indywidualnym między użytkowników lokali, do których dostarczana jest ciepła woda, następująco:
 - a) koszty wspólne (niezależnie od zużycia) w wysokości 20% kosztów cwu rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni (m^2) lub kubatury (m^3) lokalu (cyrkulacja)
 - b) koszty indywidualne (zależne od zużycia) w wysokości 80% kosztów cwu rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych cwu lub ryczałtów ustalonych zgodnie z regulaminem rozliczania wody § 14 (*Regulamin ustalania i rozliczania opłat za wodę w lokalach indywidualnych i nieruchomościach, rozliczania zużycia wody oraz użytkowania wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu*).
3. W rozliczeniu nie uwzględnia się kosztów wody zimnej, ograniczając się tylko do kosztów energii cieplnej potrzebnej do podgrzania wody ziemnej. Zasady rozliczania kosztów zużycia wody zimnej określa odrębny regulamin.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody ustala się ryczałtowo zgodnie z regulaminem rozliczania wody § 14 (przywołanym powyżej) dla lokali:
 - a) nie wyposażonych w wodomierze cwu,
 - b) użytkujących wodomierze bez ważnej cechy legalizacji,
 - c) w których podczas odczytu stwierdzono uszkodzenie wodomierza lub jego plomby, a fakt ten nie został zgłoszony wcześniej przez użytkownika,
 - d) gdy lokal nie został udostępniony do odczytuPowyższy tryb rozliczeń będzie miał zastosowanie przez okres, w którym miał miejsce choćby jeden z wyżej wymienionych przypadków.
5. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierza cwu podstawą do rozliczenia zużycia cwu do dnia wymiany wodomierza będzie średnie zużycie cwu wykazane przez ten wodomierz z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Wadliwość wodomierza winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego urzędu.
6. W przypadku wymiany wadliwie działającego wodomierza cwu na nowy użytkownik lokalu winien po upływie miesiąca od daty montażu wodomierza cwu zgłosić w Administracji Spółdzielni stan wodomierza, celem ustalenia nowej wysokości zaliczki.

VII. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię ciepłą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym.

§ 7

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:
 - a) dla budynku:
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - powierzchnię lub kubaturę budynku,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
 - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - koszty stałe zakupu ciepła,
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 - stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
 - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych, – informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów
 - b) dla lokalu:
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
 - wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek
 - w okresie letnim i w okresie zimowym;
2. Informacje zawarte na indywidualnym druku rozliczeniowym dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania:

a) dla budynku:

- powierzchnia lub kubatura budynku,
- ilość pobranego ciepła,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu lub 1 m³ kubatury w rozliczanym okresie,
- koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,

b) dla lokalu:

- powierzchnia lub kubatura lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek
- w okresie letnim i w okresie zimowym.

VIII. Reklamacje.

§ 8

1. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w formie pisemnej w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Wniesienie pisemnej reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku wnoszenia opłat w nowej wysokości.
2. W przypadku uzasadnionej reklamacji, po zatwierdzeniu przez Zarząd korekty rozliczenia, użytkownik lokalu otrzymuje nowe, skorygowane rozliczenie kosztów ciepła oraz ustalone nowe zaliczki.
3. Kwoty, o które w wyniku reklamacji skorygowano rozliczenia ciepła przechodzą do rozliczenia nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

IX. Postanowienia końcowe.

§ 9

1. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła za co i cwu są zaliczane na poczet wymagalnych i przyszłych opłat czynszowych za lokal.
2. Niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów ciepła za co i cwu winny być uregulowane wraz z najbliższą opłatą miesięczną za lokal.
3. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu tego terminu, jednak na okres nie dłuższy niż 9 m-cy od daty wykonania rozliczenia.

§ 10

1. Nowy użytkownik rozliczany będzie od daty przejęcia lokalu od Spółdzielni Mieszkaniowej do zakończenia okresu rozliczeniowego po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W przypadku nieruchomości opomiarowanych koszty odczytu pośredniego obciążają nowego użytkownika.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, np. w związku ze sprzedażą lub w drodze dziedziczenia itp., rozliczenia zużycia energii cieplnej nie dokonuje się. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego i dotyczy aktualnego użytkownika na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.

§ 11

1. Dla budynków będących w okresie spłaty kosztów termomodernizacji z oszczędności ciepła, zaliczki dla potrzeb centralnego ogrzewania ustalone będą na podstawie mocy zamówionych i ilości zużycia ciepła sprzed termomodernizacji + 10% rezerwy i aktualnych cen energii wg taryfy ciepła lub gazu.
2. W nieruchomościach wyposażonych w zawory grzejnikowe termoregulacyjne, każdy użytkownik lokalu ma obowiązek stosowania nastaw w celu zapewnienia temperatury nie niższej niż + 16°, co przyczyni się do właściwych warunków eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 12

1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. **Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:**
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów;Jeżeli lokator w ramach legalizacji podzielników kosztów nie udostępni lokalu w celu ich wymiany (odmówi wymiany) wówczas od następnego okresu rozliczeniowego lokal ten będzie rozliczany wg zasad określonych w § 4 pkt.21 niniejszego regulaminu.

- c) wykonanie odczytu manualnego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenie poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt manualny w lokalu.
3. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
 4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta.
 5. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
 6. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechaniczne plomby montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
 7. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) **obciążają użytkownika lokalu.**

§ 13

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM w Zgorzelcu Uchwałą nr 35 z dnia 19.12.2022..... r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów i ustalania opłat ciepła, których termin przypada po 01.01.2023 r.
3. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów ciepła w lokalach SM Zgorzelec” wprowadzony Uchwałą nr 13/2018 z dnia 19.11.2018 r.

Załącznik nr 1

Wykaz nieruchomości wraz z okresami rozliczeniowymi.

Nr nier.	Adres budynku	Okres rozliczeniowy
1	CHROBREGO 1,3,5	01.01-31.12
2	KONARSKIEGO 1-2	01.01-31.12
2	KONARSKIEGO 3-4	01.01-31.12
3	KONARSKIEGO 1 b	01.01-31.12
4	Konarskiego 5a	01.01-31.12
5	KONARSKIEGO 5-6	01.01-31.12
8	Konarskiego 8	01.01-31.12
9	WARSZAWSKA 22-24	01.01-31.12
9	WARSZAWSKA 26-28	01.01-31.12
31	NORWIDA 7-18	01.01-31.12
32	PRUSA 7-15	01.01-31.12
33	WYSPIAŃSKIEGO 6	01.01-31.12
41/48	WYSPIAŃSKIEGO 63 - 75	01.01-31.12
42	WYSPIAŃSKIEGO 63 c-d	01.01-31.12
65	HUTNICZA 28-34A	01.01-31.12
65	TRAUGUTTA 14	01.01-31.12
65	8-EJ DWP 17	01.01-31.12
66	HUTNICZA 41 A-E	01.01-31.12
27	KOŚCIUSZKI 55-61	01.02-31.01
33	WYSPIAŃSKIEGO 1 A,B,C	01.03-28.02
50/72	IWASZKIEWICZA 2-14	01.03-28.02
53	IWASZKIEWICZA 48-54	01.03-28.02
21	Boh. II AWP 10 ,10a, 10b	01.05-30.04
22	Boh. II AWP 10 c,d,e	01.05-30.04
23/24	KOŚCIUSZKI 18-22,24a-e	01.06-31.05
52	IWASZKIEWICZA 34-46A	01.06-31.05
56	IWASZKIEWICZA 9-13	01.06-31.05
13	ŁUŻYCKA 28 ABC	01.07-30.06
29	LUBAŃSKA 27a -32	01.07-30.06
30	LUBAŃSKA 45-51a	01.07-30.06
34	WYSPIAŃSKIEGO 2	01.07-30.06
36	WYSPIAŃSKIEGO 11-19	01.07-30.06
67	PARTYZANTÓW 1-3 B	01.07-30.06
76	WYSPIAŃSKIEGO 21-33	01.07-30.06
77	WYSPIAŃSKIEGO 35-45	01.07-30.06
37	WYSPIAŃSKIEGO 47-61	01.08-31.07
57	IWASZKIEWICZA 15-21	01.09-31.08
58	IWASZKIEWICZA 23-31	01.09-31.08
60	IWASZKIEWICZA 33	01.09-31.08
16	BATOREGO 1	01.10-30.09
19	BATOREGO 5	01.10-30.09
51	IWASZKIEWICZA 16-32	01.12-30.11
64	JERZMANKI 22c-22f	01.12-30.11
70	SZKOLNA 2A,B	01.12-30.11