

REGULAMIN

Rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania centralnej ciepłej wody do mieszkań i lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” w Kielcach

SPIS TREŚCI:

- I. PODSTAWA PRAWNA.**
- II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**
- III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.**
- IV. ODCZYTY I MONTAŻE UZUPEŁNIAJĄCE PODZIELNIKÓW KOSZTÓW.**
- V. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI GRZEWCZYCH.**
- VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY.**
- VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. 2022, poz. 1385).
2. 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 r. (Dz.U. 2021, poz. 2273).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022, poz. 1225).
4. Polska Norma PN-EN 834 z dnia 12 marca 1999 r. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
5. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2021, poz. 648)
6. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1208).
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. – o własności lokali (t.j. Dz.U.2021, poz. 1048).
8. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz.U. 2022, poz.1360).
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” w Kielcach.
10. Umowa o dostawę i użytkowanie energii cieplnej zawarta pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Kielcach (dalej: MPEC), a Spółdzielnią Mieszkaniową „Domator” w Kielcach.
11. Norma PN 82/B – 02402 – Ogrzewnictwo – Temperatuty ogrzewanych pomieszczeń w budynkach.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (c.o.) i przygotowania centralnej ciepłej wody (c.c.w.) w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
2. Wprowadza się obowiązek instalowania we wszystkich lokalach mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni urządzeń służących do określenia indywidualnych kosztów zużycia ciepła na potrzeby c.o. i c.c.w. tj. podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy i wodomierzy posiadających aktualną legalizację lub aprobatę techniczną wymaganą Ustawą o pomiarach lub certyfikat zgodności z Polską Normą z zastrzeżeniem zapisu w pkt. 8.1. b).
3. Punktami rozliczeniowymi są ciepłomierze umieszczone w węzłach cieplnych zwanych wymiennikownikami lub w kotłowni.
4. Wyjaśnienie pojęć używanych w Regulaminie:
 - a) **jednostka rozliczeniowa** – budynek lub grupa budynków, w których instalacja centralnego ogrzewania jest zasilana przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy (węzeł cieplny),
 - b) **lokal** – każdy lokal mieszkalny lub użytkowy znajdujący się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator”,
 - c) **użytkownik lokalu** – osoba korzystająca z lokalu niezależnie od przysługującego jej do tego lokalu tytułu prawnego bądź zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
 - d) **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych,
 - e) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia lokalu wykazana w wymiarze opłat za użytkowanie lokalu,
 - f) **powierzchnia ogrzewana centralnie** – powierzchnia użytkowa całego lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, korytarz, wc) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.
Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej: klatek schodowych, piwnic, strychów, suszarni, wózkowni itp. z wyjątkiem pomieszczeń strychowych zaadaptowanych na cele mieszkalne i wyposażonych w grzejniki c.o.,
 - g) **powierzchnia obliczeniowa** – powierzchnia użytkowa lokalu pomnożona przez współczynnik kubaturowy,
 - h) **współczynnik kubaturowy lokalu** – liczba będąca wynikiem dzielenia wysokości danego lokalu przez standardową wysokość w grupie lokali zasilanych przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy (wartość równa 1 dla lokali o standardowej wysokości),
 - i) **okres grzewczy** – okres dostarczania do instalacji czynnika grzewczego (ilość dni) w okresie rozliczeniowym,
 - j) **współczynnik wyrównawczy RM** – uwzględnia położenie lokalu w bryle budynku. W jednostkach rozliczeniowych, w których lokale wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania lub w ciepłomierze stosuje się tabelaryczne współczynniki wyrównawcze RM usytuowania w bryle budynku, określone wg zasad

opracowanych przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej INSTAL w Warszawie (COBRTI „INSTAL”). Dla lokali użytkowych współczynnik $RM=1$.

5. Zgodnie z art. 45a. ust. 11 Ustawy Prawo Energetyczne, użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany, odczytu i kontroli urządzeń wskaźnikowych i ciepłomierzy służących do rozliczania kosztów c.o. w trakcie sezonu rozliczeniowego, jeśli właściciel lub zarządca wybrał metodę rozliczeń wykorzystującą ciepłomierze lub urządzenia wskaźnikowe (podzielniki kosztów ogrzewania).
6. W związku z bardzo różnorodnym usytuowaniem grzejników w łazienkach i różnorodnością ich typów, nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania c.o. na grzejnikach w pomieszczeniach łazienek. Ma to na celu utrzymanie właściwej temperatury i wentylacji oraz ochronę tych pomieszczeń przed zawilgoceniem. Koszty ogrzewania łazienek rozliczane są w kosztach zmiennych I. W przypadku indywidualnej wymiany i montażu grzejnika o większej mocy niż wynika z dokumentacji technicznej, użytkownik pokrywa koszty zwiększonego zużycia ciepła, stanowiące różnicę pomiędzy mocą nowo zamontowanego grzejnika, a mocą przewidzianą w dokumentacji technicznej budynku. Koszty te będą szacowane przez firmę rozliczeniową wg maksymalnego wskazania podzielnika kosztów ogrzewania zarejestrowanego w lokalach w danej jednostce rozliczeniowej.
7. Na podstawie niniejszego regulaminu dokonuje się indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i c.c.w. wszystkich lokali będących własnością i współwłasnością Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię, które zostały wyposażone w urządzenia wyszczególnione w pkt. 2.
8. Okres rozliczeniowy kosztów ogrzewania wynosi 12 m-cy.
 - 8.1. W skali Spółdzielni okresy rozliczeniowe przyjmuje się:
 - a) zgodnie z zawartymi umowami ze specjalistycznymi firmami rozliczeniowymi dotyczącymi serwisu rozliczeniowego,
 - b) zgodnie z Uchwałą Zarządu dla lokali w nieruchomościach, w których zużycie ciepła rozliczane jest z 1 m^2 powierzchni użytkowej.
 - 8.2. Rozliczanie kosztów ogrzewania dokonywane jest po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
9. Użytkownik lokalu w budynku wyposażonym w urządzenia pomiarowe przeznaczone do rozliczeń w systemie indywidualnym, zobowiązany jest ponosić koszty za centralne ogrzewanie ustalone w wyniku dokonanego rozliczenia.
10. Opłaty zaliczkowe za c.o.
 - 10.1. Na poczet kosztów centralnego ogrzewania, co miesiąc, Spółdzielnia będzie pobierała zaliczkowe opłaty z 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali, ustalone przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, po szczegółowej analizie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.
 - 10.2. Wprowadza się następujące zasady ustalania miesięcznych opłat zaliczkowych na poczet kosztów ogrzewania dla zasobów zasilanych w czynnik grzewczy z MPEC-u:
 - dla lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach, dla których rozliczenie całości kosztów sporządzane jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

w oparciu o analizę kosztów dostawy ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym i po uwzględnieniu aktualnie obowiązujących stawek taryfowych za ciepło,

- dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze obowiązują następujące zasady:

- a) miesięczne stawki minimalnych i indywidualnych opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy w danej jednostce rozliczeniowej ustala się na podstawie dokonanego rozliczenia kosztów ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy i prognozy na następny okres rozliczeniowy wykonane przez firmę rozliczeniową w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni. Prognozy wykonywane są w oparciu o przewidywany wzrost kosztów ogrzewania, średnie koszty ogrzewania [zł/m²] w zakończonym okresie rozliczeniowym oraz parametry (średnia temperatura zewnętrzna i czas trwania) zakończonego sezonu grzewczego i przewidywane parametry następnego sezonu grzewczego,
- b) minimalna wysokość miesięcznej stawki opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy nie może być mniejsza niż 120% średniego kosztu ogrzewania [zł/m²] w danej jednostce rozliczeniowej w zakończonym okresie rozliczeniowym,
- c) na wniosek Zarządu Spółdzielni ustalenie opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy może odbywać się indywidualnie dla poszczególnych lokali na podstawie jednostkowych kosztów ogrzewania [zł/m²], poniesionych przez te lokale w poprzednim okresie rozliczeniowym,
- d) w przypadku wystąpienia niedopłaty za ciepło, dopuszcza się na wniosek użytkownika lokalu, możliwość ustalenia indywidualnej, wyższej niż obowiązująca, stawki opłaty zaliczkowej na poczet kosztów ogrzewania,
- e) w przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen ciepła w taryfie dostawcy, Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.

10.3. Wysokość zaliczek z 1 m² powierzchni użytkowej dla zasobów zasilanych w czynnik grzewczy z własnej kotłowni na Osiedlu Zacisze ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o analizę kosztów związanych z ceną paliwa oraz eksploatacją kotłowni, a zatwierdza Rada Nadzorczą.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Całkowite koszty centralnego ogrzewania obejmują:

1.1. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych ogrzewanych przez MPEC koszty zakupu ciepła wg faktur obejmują:

a) opłatę stałą na którą składa się:

- opłata za moc zamówioną stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku lub grupy budynków zasilanych w energię cieplną z tej samej wymiennikowni (MW) i ceny 1 MW mocy zamówionej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców;
- opłata za przesył stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła (mocy zamówionej) i ceny 1MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców;

b) opłatę zmienną na którą składa się:

- opłata za zużytą energię stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła [GJ] w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła zatwierdzonej przez Prezesa URE;
- opłata za przesył stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła [GJ] wg wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła;
- opłata za nośnik ciepła stanowiąca iloczyn liczby m³ wody uzupełniającej instalację c.o. i taryfowej stawki 1 m³ nośnika ciepła.

1.2. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych ogrzewanych z własnej kotłowni:

- a) koszty zakupu paliwa;
- b) koszty eksploatacji kotłowni, na które składają się: koszty energii elektrycznej, koszty obsługi zleconej, koszty dozoru technicznego, koszty ew. ekspertyz, koszty dokumentacji projektowej, koszty konserwacji własnych, koszty zakupu i montażu urządzeń niezbędnych do funkcjonowania kotłowni.

2. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali opomiarowanych, zasilanych w czynnik grzewczy przez MPEC i wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania z rejestracją średnich temperatur pomieszczeń obejmuje całkowite koszty ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym przez każdą jednostkę rozliczeniową. Całkowite koszty ogrzewania każdej jednostki rozliczeniowej wyposażonej w podzielniki kosztów ogrzewania dzieli się na trzy rodzaje kosztów:

2.1. **koszty stałe** – w wysokości 60% całkowitych kosztów ogrzewania (pkt. 1.1.) na daną jednostkę rozliczeniową (koszty te odzwierciedlają koszty mocy zamówionej, usług przesyłowych oraz straty ciepła na poziomych i pionowych przewodach instalacji c.o. w piwnicach i kłatkach schodowych, koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, suszarni, pralni itp.) - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni obliczeniowej lokali,

2.2. **koszty zmienne I** – w wysokości 20% całkowitych kosztów ogrzewania (pkt. 1.1.) na daną jednostkę rozliczeniową (koszty te uwzględniają m.in. koszty emisji ciepła poprzez pionowe grzewcze w lokalach, nieopomiarowane grzejniki w łazienkach oraz koszty związane z przenikaniem ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane – ściany i stropy) – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału **jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych I** lokalu, określonych na podstawie iloczynu powierzchni obliczeniowej lokalu i różnicy średniej temperatury wewnętrznej lokalu i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym,

2.2.1. Średnia temperatura:

- zewnętrzna w sezonie grzewczym obliczana jest na podstawie średnich zewnętrznych temperatur dobowych rejestrowanych przez dostawcę energii cieplej od dnia uruchomienia do dnia wyłączenia centralnego ogrzewania w zasobach,
- wewnętrzna lokalu obliczana jest na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu,

2.3. **koszty zmienne II** – w wysokości 20% całkowitych kosztów ogrzewania (pkt. 1.1.) na daną jednostkę rozliczeniową (koszty te odzwierciedlają koszty ciepła wyemitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalach) – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału **jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych II** lokalu, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia

zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania, współczynników oceny grzejników i współczynników wyrównawczych.

2.3.1 Wartość współczynnika oceny grzejnika uwzględnia typ podzielnika kosztów ogrzewania oraz moc i rodzaj grzejnika.

3. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie dla użytkownika lokalu stanowi sumę kosztów stałych, zmiennych I i zmiennych II. Do rozliczeń dolicza się koszt serwisu rozliczeniowego proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania w lokalu, ewentualny koszt spłaty podzielników kosztów ogrzewania w zależności od ilości szt. zamontowanych w lokalu oraz koszt wykonania usług dodatkowych zleconych w danym lokalu przez Spółdzielnię lub bezpośrednio przez użytkownika danego lokalu. W przypadku lokali nieopomiarowanych, zlokalizowanych w jednostce rozliczeniowej, w której stosowane są podzielniki kosztów ogrzewania, do kosztów ogrzewania dodaje się koszt w wysokości serwisu rozliczeniowego za dwa podzielniki kosztów ogrzewania, stosowanego dla lokali opomiarowanych.
4. Jeżeli użytkownik lokalu nie wyrazi zgody na zamontowanie podzielników kosztów ogrzewania i tym samym będzie w sposób niekontrolowany zużywał energię ciepłą do ogrzewania (lokal nieopomiarowany w jednostce rozliczeniowej opomiarowanej podzielnikami kosztów ogrzewania), to użytkownikowi takiego lokalu zostanie naliczony koszt jego ogrzewania jako odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników jednostki rozliczeniowej w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) koszty stałe obliczane będą jak dla lokali opomiarowanych,
 - b) koszty zmienne I i II obliczane będą proporcjonalnie do **jednostek obliczeniowych tych kosztów zmiennych**, jako iloczyn powierzchni obliczeniowej lokalu nieopomiarowanego i liczby **jednostek obliczeniowych poszczególnych kosztów zmiennych** przypadających na 1 m² lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1 m², w obrębie danej jednostki rozliczeniowej.
5. Dla lokali wyposażonych w ciepłomierze (z wyjątkiem Osiedla Zacisze) stosuje się następujące zasady rozliczania kosztów ogrzewania:
 - a) koszty stałe związane z mocą zamówioną wraz z kosztami przesyłu mocy zamówionej - rozliczane wg powierzchni obliczeniowej, wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej;
 - b) koszty wspólne, związane z ogrzewaniem pomieszczeń wspólnego użytkowania, wynikające z różnicy pomiędzy całkowitym zużyciem energii cieplnej [GJ] na potrzeby c.o., a sumą zużycia energii cieplnej [GJ] zarejestrowanej przez wszystkie ciepłomierze lokali mieszkalnych i użytkowych - rozliczane wg powierzchni obliczeniowej, wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej;
 - c) koszty zmienne, związane z ogrzewaniem lokali w danej jednostce rozliczeniowej – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych każdego lokalu, określonych na podstawie iloczynu zużycia ciepła [GJ] zarejestrowanego przez ciepłomierz i współczynnik wyrównawczy każdego lokalu.Suma kosztów wyszczególnionych w poz. a), b), c) stanowi całkowity koszt ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym. Do rozliczeń dolicza się także koszt serwisu rozliczeniowego.

5.1. Jeżeli użytkownik lokalu doprowadzi do zafałszowania wskazań ciepłomierza lub uszkodzenia ciepłomierza powodujące brak możliwości dokonania odczytu zużycia

ciepła, to użytkownikowi takiego lokalu zostaną naliczone koszty ogrzewania jako odszkodowanie na rzecz wszystkich pozostałych użytkowników jednostki rozliczeniowej w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- a) koszty stałe i wspólne obliczane będą jak dla pozostałych lokali zgodnie z pkt. 5 ppkt. a) i b),
- b) koszty zmienne obliczane będą proporcjonalnie do jednostek obliczeniowych tych kosztów zmiennych, jako iloczyn powierzchni obliczeniowej tego lokalu i liczby jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² lokalu, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1 m², w obrębie danej jednostki rozliczeniowej.

5.2. Dla lokali, w których nie jest możliwe dokonanie odczytu zużycia ciepła z powodu uszkodzenia ciepłomierza nie zawinionego przez użytkownika lokalu, koszty c.o. takiego lokalu będą obliczane w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- a) koszty stałe i wspólne obliczane będą jak dla pozostałych lokali zgodnie z pkt. 5 ppkt. a) i b),
- b) koszty zmienne obliczane będą proporcjonalnie do jednostek obliczeniowych tych kosztów zmiennych, jako iloczyn powierzchni obliczeniowej tego lokalu i średniej liczby jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² w obrębie danej jednostki rozliczeniowej.

5.3. Dla lokali, wyposażonych we własne źródło ogrzewania koszty stałe i wspólne c.o. takiego lokalu będą obliczane jak dla pozostałych lokali w wysokości ustalonej zgodnie z pkt. 5 ppkt a) i b).

6. Dla lokali użytkowych wyposażonych w ciepłomierze oraz dla budynków obcych koszty zużycia rozliczane są zgodnie z zawartymi umowami przez refakturowanie co miesiąc w formie opłaty stałej, a w sezonie grzewczym dodatkowo opłaty zmiennej.
7. Koszty c.o. lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają łącznie z podatkiem VAT koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
8. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Ostateczne rozliczenie kosztów c.o. następować będzie w ciągu trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
9. Koszty rozliczenia centralnego ogrzewania przypadające na poszczególne lokale oraz koszty nabycia podzielników kosztów ogrzewania obciążają każdego użytkownika lokalu opomiarowanego, proporcjonalnie do ilości podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych w lokalu i uwzględniane są jako odrębna pozycja w karcie indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu za dany sezon rozliczeniowy.
10. Zasady rozliczania kosztów c.o. dla Osiedla Zacisze (kotłownia własna).

10.1. Dla lokali wyposażonych w ciepłomierze stosuje się następujące zasady rozliczania:

- a) koszty stałe – na które składają się: koszty energii elektrycznej, koszty obsługi zleconej, koszty dozoru technicznego, koszty ew. ekspertyz, koszty dokumentacji projektowej, koszty konserwacji własnych, koszty zakupu i montażu urządzeń niezbędnych do funkcjonowania kotłowni, poniesione w okresie rozliczeniowym - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni obliczeniowej lokali w danej jednostce rozliczeniowej;

- b) koszty wspólne, związane z ogrzewaniem pomieszczeń wspólnego użytkownika, wynikające z różnicy pomiędzy całkowitym zużyciem energii cieplnej [GJ] na potrzeby c.o. (wynikające z kosztów zużycia paliwa niezbędnego do wyprodukowania energii cieplnej w kotłowni na potrzeby centralnego ogrzewania dla danej jednostki rozliczeniowej), a sumą zużycia energii cieplnej [GJ] zarejestrowanej przez wszystkie ciepłomierze lokali mieszkalnych i użytkowych - rozliczane wg powierzchni obliczeniowej, wszystkich lokali w jednostce rozliczeniowej;
- c) koszty zmienne, związane z ogrzewaniem lokali w danej jednostce rozliczeniowej – rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych każdego lokalu, określonych na podstawie iloczynu zużycia ciepła [GJ] zarejestrowanego przez ciepłomierz i współczynnik wyrównawczy każdego lokalu.

Suma kosztów wyszczególnionych w poz. a), b), c) stanowi całkowity koszt ogrzewania lokalu mieszkalnego lub użytkowego w sezonie rozliczeniowym. Do rozliczeń dolicza się ewentualny koszt serwisu rozliczeniowego.

10.2. Jeżeli użytkownik lokalu doprowadzi do zafałszowania wskazań ciepłomierza, jego uszkodzenia, braku legalizacji lub nie udostępni ciepłomierza do odczytu, powodując brak możliwości dokonania odczytu zużycia ciepła, to użytkownikowi takiego lokalu zostaną naliczone koszty ogrzewania jako odszkodowanie na rzecz wszystkich pozostałych użytkowników jednostki rozliczeniowej w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- a) koszty stałe i wspólne obliczane będą jak dla pozostałych lokali zgodnie z pkt. 10.1 ppkt. a) i b),
- b) koszty zmienne obliczane będą proporcjonalnie do jednostek obliczeniowych tych kosztów zmiennych, liczonych jako iloczyn powierzchni obliczeniowej tego lokalu i liczby jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² lokalu, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1 m², w obrębie danej jednostki rozliczeniowej.

10.3. Dla lokali, w których nie jest możliwe dokonanie odczytu zużycia ciepła z powodu uszkodzenia ciepłomierza nie zawinionego przez użytkownika lokalu, koszty c.o. takiego lokalu będą obliczane w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- a) koszty stałe i wspólne obliczane będą jak dla pozostałych lokali zgodnie z pkt. 10.1 ppkt. a) i b),
- b) koszty zmienne obliczane będą proporcjonalnie do jednostek obliczeniowych tych kosztów, jako iloczyn powierzchni obliczeniowej tego lokalu i średniej liczby jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² w obrębie danej jednostki rozliczeniowej.

10.4. Dla lokali wyposażonych we własne źródło ogrzewania koszty stałe i wspólne c.o. takiego lokalu będą obliczane jak dla pozostałych lokali w wysokości ustalonej zgodnie z pkt. 10.1 ppkt a) i b).

IV. ODCZYTY I MONTAŻE UZUPEŁNIAJĄCE PODZIELNIKÓW KOSZTÓW.

1. Czynności odczytowych dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej.

2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są drogą radiową raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Pomimo wyposażenia instalacji c.o. w podzielniki kosztów, użytkownik lokalu zostanie rozliczony za ogrzewanie jak nieopomiarowany, zgodnie z zapisem w pkt. 4 rozdział III, w jednym z następujących przypadków:
 - a) stwierdzenia uszkodzenia lub zerwania choćby jednej plomby zabezpieczającej podzielnik kosztów ogrzewania;
 - b) uszkodzenia mechanicznego choćby jednego podzielnika kosztów ogrzewania;
 - c) próby manipulacji w położeniu podzielnika kosztów ogrzewania na grzejniku;
 - d) uszkodzenia kotwy mocującej podzielnik kosztów ogrzewania;
 - e) innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielnika kosztów ogrzewania.
4. W przypadku zaistnienia sytuacji określonej w punkcie 3 użytkownik lokalu pokryje koszty związane z doprowadzeniem urządzeń pomiarowych do stanu właściwego.
5. W lokalach, w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania na pojedynczych grzejnikach (np. brak technicznych możliwości montażu lub brak dostępu do grzejnika) ustala się koszty ogrzewania pomieszczeń, w których zamontowane są tego typu grzejniki w wysokości wynikającej z metod szacowania przez specjalistyczną firmę rozliczeniową.
6. W przypadkach zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub jego sprzedaży użytkownik obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczenia kosztów c.o.
7. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek i koszt użytkownika lokalu. W przypadku montażu podzielników kosztów ogrzewania w trakcie trwającego sezonu grzewczego użytkownik zostanie obciążony za okres, w którym opomiarowanie nie funkcjonowało, kosztami oszacowanymi przez firmę rozliczeniową.
8. Wymiana grzejników oraz przełożenie podzielników kosztów ogrzewania może odbywać się tylko i wyłącznie na pisemny wniosek użytkownika lokalu, za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
9. Ostateczne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikiem lokalu następować będzie w terminie trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
10. Nadwyżka opłat za c.o. po rozliczeniu podlega zaliczeniu na opłatę z tytułu użytkowania lokalu. Na życzenie użytkownika lokalu nadwyżka ponad czynsz za bieżący miesiąc podlega zwrotowi. Dopłata wynikająca z rozliczenia c.o. podlega wpłacie przy najbliższej miesięcznej opłacie z tytułu użytkowania lokalu z możliwością rozłożenia maksymalnie na 3 raty miesięczne.
11. Każdy użytkownik lokalu ma prawo złożyć reklamację dotyczącą rozliczenia kosztów c.o. w terminie miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą przyjmowane. Składana reklamacja musi zawierać uzasadnienie w postaci krótkiego opisu reklamowanego elementu rozliczenia.
12. Do rozpatrzenia reklamacji upoważniony jest Zarząd Spółdzielni.

13. W przypadku uznania reklamacji, środki z tego tytułu podlegają zwrotowi. Środki wypłacone z tytułu uznanej reklamacji obciążają ogólne koszty ciepła za ogrzanie lokali zasilanych z węzła cieplnego, którego reklamacja dotyczy, w następnym sezonie rozliczeniowym.

V. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI GRZEWczyCH.

1. Instalacja grzewcza budynku stanowi własność Spółdzielni za wyjątkiem zaworów grzejnikowych i podzielników kosztów ogrzewania, które stanowią własność użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu nie może odłączyć swojego lokalu od ogólnej instalacji c.o. w budynku.
3. Użytkownik lokalu nie może również dokonywać samowolnie ingerencji w instalację c.o. i dokonywać we własnym zakresie żadnych przeróbek instalacji c.o. (np. zmiana przebiegu pionów, wymiana pionów, demontaż lub likwidacja grzejników, montaż dodatkowego grzejnika, powiększenie istniejącego zestawu grzejnikowego lub jego zamiana, zmiana lub montaż zaworów grzejnikowych, spuszczenie wody z instalacji c.o. itp.) bez zgody Zarządu Spółdzielni i jeżeli zachodzi taka potrzeba również właścicieli sąsiednich lokali.
4. Na grzejnikach nie wolno instalować zaworów na gałęzkach grzejnikowych powrotnych (pomiędzy grzejnikiem a pionem powrotnym). W przypadku zamontowania takiego zaworu należy zgłosić ten fakt w celu założenia plomby, montaż uzgodnić wcześniej (na piśmie).
5. Wszelkie zmiany instalacji powinny być wykonywane i zakończone poza sezonem grzewczym.
6. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe c.o.
7. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie rozliczeniowym.
8. W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu, za zgodą Spółdzielni, wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu w budownictwie wielorodzinnym wraz z karta katalogową. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni oraz firmy rozliczeniowej o dokonanej wymianie grzejników w celu przemontowania podzielników kosztów ogrzewania i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą bądź przeniesieniem grzejników w lokalu, przemontowaniem podzielników kosztów ogrzewania i ich programowaniem oraz przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika lokalu.
9. W przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika lokalu. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia

powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

10. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w celu ochrony budynków oraz właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, w pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.
11. Jeśli średnia temperatura któregośkolwiek pomieszczenia w lokalu, zarejestrowana przez podzielnik kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym, będzie niższa niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi i wynikającymi ze średniej temperatury lokalu obliczonej po uwzględnieniu minimalnej średniej temperatury tego pomieszczenia na poziomie 16°C.

VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY.

1. Istotą rozliczenia c.c.w. jest ustalenie kosztu jej podgrzania jako różnicy pomiędzy całkowitymi kosztami ciepła i kosztami ciepła zużytych na centralne ogrzewanie. Wynika to z opomiarowania, które stanowią urządzenia pomiarowo-rozliczeniowe tj. ciepłomierz główny całkowitego ciepła dostarczanego do budynków i ciepłomierz centralnego ogrzewania budynków, zlokalizowane w węźle cieplnym po stronie wysokich parametrów.
Wskazania tych urządzeń oraz :
 - faktury wystawiane za zużyte ciepło przez przedsiębiorstwo energetyczne (dla budynków zasilanych w czynnik grzewczy przez MPEC),
 - faktury za zużyty gaz wystawiane przez Zakład Gazowniczy (dla budynków zasilanych w czynnik grzewczy z kotłowni zlokalizowanej na Osiedlu Zacisze oraz Hoża 27),są podstawą do rozliczenia c.c.w..
2. Całkowite koszty podgrzania centralnej ciepłej wody składają się z:
 - a) kosztów stałych - obejmujących koszty mocy zamówionej i przesyłu dla potrzeb c.c.w. dzielonych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali;
 - b) kosztów zmiennych – obejmujących koszty energii cieplnej dostarczonej do wymiennikowni na podgrzanie centralnej ciepłej wody, rozliczanych w oparciu o wskazania wodomierzy zużycia centralnej ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
3. Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację c.c.w. zobowiązany jest wносить opłaty miesięczne w postaci:
 - a) opłaty stałej wynikającej z mocy zamówionej dla potrzeb c.c.w. w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu,
 - b) zaliczek miesięcznych na poczet należności z tytułu kosztów podgrzania centralnej ciepłej wody w okresie rozliczeniowym, jako iloczyn wskazań wodomierzy i ceny podgrzania 1 m³ wody.

4. Wysokość opłaty stałej i zaliczek na poczet pokrycia kosztów podgrzania centralnej ciepłej wody dla lokali wyposażonych w wodomierze ustala Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza Rada Nadzorcza.
5. W pierwszym okresie rozliczeniowym podstawą odpłatności za zużytą centralną ciepłą wodę jest zaliczka ustalona przez Spółdzielnię w oparciu o średnie zużycie c.c.w. na jedną osobę oraz koszt podgrzania 1 m³ c.c.w.
6. Zaliczkę na każdy następny okres rozliczeniowy ustala się odrębnie dla każdego lokalu w oparciu o faktyczne zużycie c.c.w. w poprzednim okresie rozliczeniowym. Okres rozliczeniowy ustala Zarząd Spółdzielni.
7. Opłata za podgrzanie centralnej ciepłej wody w lokalu nieopomiarowanym z winy użytkownika lokalu, składa się z:
 - z opłaty stałej wynikającej z mocy zamówionej dla potrzeb c.c.w. w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu,
 - opłaty ryczałtowej liczonej od ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu mieszkalnym. Opłata ryczałtowa stanowi iloczyn ryczałtowej normy zużycia centralnej ciepłej wody w m³/osobę ustalonej przez Zarząd Spółdzielni, a potwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej i ceny za podgrzanie 1 m³ wody (analogicznie jak dla lokali opomiarowanych) oraz liczby osób faktycznie zamieszkałych w lokalu mieszkalnym. Ryczałtowe normy zużycia centralnej ciepłej wody ustalane są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie analizy zużycia wody.
8. W lokalach mieszkalnych, które nie wykazują osób zamieszkujących, a nie są wyposażone w wodomierze, ilość zużytej centralnej ciepłej wody liczona jest ryczałtem od 1 osoby.
9. Rozliczenie zaliczek na pokrycie kosztów podgrzania centralnej ciepłej wody w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze.
 - 9.1. Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania centralnej ciepłej wody w lokalach rozliczane są w okresach rozliczeniowych na podstawie odczytów faktycznego zużycia centralnej ciepłej wody wykazanych przez wodomierze.
 - 9.2. Odczyt zużycia centralnej ciepłej wody dokonuje się drogą radiową. W przypadku lokali nie wyposażonych w wodomierze z odczytem radiowym odczytu wodomierzy dokonują upoważnieni pracownicy poszczególnych administracji. Do odczytów kontrolnych wodomierzy upoważnione są osoby wyznaczone przez Spółdzielnię.
 - 9.3. Rozliczenie centralnej ciepłej wody dokonywane jest w terminie do 20-go dnia miesiąca następującego po każdym okresie rozliczeniowym.
 - 9.4. Różnica między zaliczkami w okresach rozliczeniowych, a kosztami podgrzania centralnej ciepłej wody wynikającymi z faktycznego zużycia c.c.w. stanowi nadpłatę lub niedpłatę i uwzględniona jest w łącznym saldzie rozliczeń z tytułu opłat za lokal.
10. Koszty podgrzania centralnej ciepłej wody zużytej w lokalach użytkowych podlegają fakturowaniu w kwotach wynikających z iloczynu m³ wody wg odczytu wodomierzy i ceny 1 m³ za podgrzanie centralnej ciepłej wody wyliczonej przez Zarząd Spółdzielni. Koszty centralnej ciepłej wody zużytej w lokalach przeznaczonych na potrzeby własne

Spółdzielni ustalane są w sposób analogiczny jak w lokalach użytkowych i wraz z podatkiem VAT obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

11. Wynik finansowy rozliczenia kosztów podgrzania c.c.w. stanowiący różnicę między naliczonymi opłatami, a poniesionymi kosztami podgrzania centralnej ciepłej wody w skali Spółdzielni podlega kompensacie w ramach rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
12. Każdy użytkownik lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie 1-go miesiąca od daty otrzymania rozliczenia c.c.w. Po tym terminie reklamacje nie będą przyjmowane.
13. Do rozpatrzenia reklamacji upoważniony jest Zarząd Spółdzielni.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1.1. Ochrony zamontowanych urządzeń przed zniszczeniem – w przypadku uszkodzeń zawinionych przez użytkownika koszty doprowadzenia urządzeń do stanu właściwego obciążają użytkownika lokalu. Stwierdzenie faktu manipulacji przy podzielnikach kosztów ogrzewania - ich demontaż, uszkodzenie plomb itp. oprócz rozliczenia lokalu jako nieopomiarowanego, może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).
 - 1.2. Utrzymywania w pomieszczeniach temperatury wewnętrznej nie niższej niż 16°C. Dotyczy to wszystkich pomieszczeń lokali o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej (np. pokoje, przedpokoje, kuchnie, łazienki, pokoje biurowe, szatnie, gabinety, sale posiedzeń, pomieszczenia użytkowe przeznaczone na pobyt ludzi). Jeśli średnia temperatura któregośkolwiek pomieszczenia w lokalu, zarejestrowana przez podzielnik kosztów ogrzewania, będzie niższa od 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi i wynikającymi ze średniej temperatury lokalu obliczonej po uwzględnieniu minimalnej średniej temperatury tego pomieszczenia na poziomie 16°C.
 - 1.3. Udostępnienia lokalu w przypadku, gdy stwierdzono brak kontaktu radiowego z podzielnika kosztów ogrzewania. O terminie udostępnienia lokalu Spółdzielnia powiadomi użytkownika lokalu pisemnie listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W przypadku nie podjęcia przesyłki lub odmowy jej odbioru, rozliczenie lokalu będzie sporządzone jak dla lokalu nieopomiarowanego.
 - 1.4. Pokrycia kosztu sprawdzenia, na jego wniosek, urządzenia pomiarowego przez firmę rozliczeniową w przypadku, gdy nie stwierdzono nieprawidłowej pracy urządzenia. W przypadku dalszego kwestionowania przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy urządzenia pomiarowego, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonania ekspertyzy technicznej. W razie potwierdzenia prawidłowości działania urządzenia, całkowity koszt wykonania ekspertyzy, demontażu, ponownego montażu oraz przesyłki poniesie użytkownik lokalu – dotyczy podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy, wodomierzy.
 - 1.5. Natychmiastowego zgłoszenia o uszkodzeniu urządzenia, stwierdzeniu niewłaściwego działania lub naruszenia plomb. W przypadku stwierdzenia świadomego uszkodzenia urządzeń pomiarowych, mającego na celu osiągnięcie

korzystnego efektu rozliczenia, koszty c.o. ustalone zostaną w oparciu o zasady określone w pkt. 4 Rozdz. III.

- 1.6. Wymiany uszkodzonych zaworów termostatycznych, przy czym zakupu nowych zaworów dokonuje na własny koszt, a wymiany niesprawnych zaworów dokonuje Spółdzielnia nieodpłatnie, na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
- 1.7. Pokrycia kosztu legalizacji urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy).
2. Za wady produkcyjne urządzeń, jak również wady, które wystąpiły ze względu na ich nieprawidłowy montaż, odpowiedzialność ponosi dostawca urządzeń.
3. Regulamin obowiązuje od sezonu rozliczeniowego 2022/2023.
4. Traci moc *Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania centralnej ciepłej wody do mieszkań i lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Domator” w Kielcach zatwierdzony Uchwałą Nr 36/2014/IX Rady Nadzorczej z dnia 15.12.2014 r. wraz z późniejszym Aneksem Nr 1/2016 zatwierdzonym Uchwałą Nr 105/2016/IX z dnia 14.11.2016 roku.*

*Treść Regulaminu wynikająca
z Uchwały Nr 194/2022/X
Rady Nadzorczej z dnia 26.09.2022 r.
oraz Uchwały Nr 222/2023/X
Rady Nadzorczej z dnia 29.05.2023 r.*