

ZASADY INDYWIDUALNEGO ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SM "STROP"

Postanowienia ogólne

§1

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rozliczenia finansowego kosztów energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania, ciepłej wody i ciepła technologicznego oraz opłat wnoszonych przez użytkowników lokali na poczet pokrycia tych kosztów, zgodnie z niniejszymi zasadami.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów związanych z podgrzaniem wody może być zlecone przez Spółdzielnię specjalistycznej firmie rozliczeniowej.
3. Rozliczeniu z użytkownikami lokali podlegają koszty energii zużytej na cele centralnego ogrzewania, na podgrzanie wody oraz na potrzeby ciepła technologicznego (dotyczy węzłów cieplnych wyposażonych w wymienniki ciepła technologicznego), ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawy energii.
4. Koszty energii do rozliczenia z indywidualnymi użytkownikami lokali są określane odrębnie dla każdego budynku/nieruchomości według ewidencji tych kosztów w księgowości Spółdzielni i rozdzielane na koszty centralnego ogrzewania, koszty podgrzania wody i koszty ciepła technologicznego (dotyczy budynków wyposażonych w wymienniki ciepła technologicznego), według faktur dostawcy energii.
 - 4.1. W przypadku gdy dostawca energii nie rozdziela w swych fakturach kosztów dostarczonego do budynku / nieruchomości ciepła na koszty centralnego ogrzewania oraz koszty podgrzania wody, wówczas rozdział takiego dokonuje Spółdzielnia na podstawie odpowiednich podliczników, zainstalowanych w węzłach cieplnych budynków.
 - 4.2. Dla budynków posiadających indywidualne kotłownie, dla których rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody przeprowadzane są kompleksowo przez specjalistyczną firmę rozliczeniową, dopuszcza się metodę podziału całkowitych kosztów wytworzonej w kotłowni energii cieplnej na koszty podgrzania wody oraz koszty centralnego ogrzewania w oparciu o system rozliczeniowy specjalistycznej firmy, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o rozliczenie.
5. W przypadkach gdy:
 - a) kilka budynków w ramach jednej nieruchomości zasilanych jest w ciepło z jednego wspólnego węzła wówczas koszty centralnego ogrzewania oraz koszty podgrzania wody rozlicza się wspólnie dla grupy budynków z niego zasilanych,
 - b) jeden budynek zasilany jest w ciepło z kilku węzłów, wówczas jako koszty do rozliczenia z użytkownikami lokali w tym budynku przyjmuje się sumę

kosztów powstałych w każdym z węzłów, w rozdziale na koszty centralnego ogrzewania oraz koszty podgrzania wody.

6. Bonifikaty udzielane przez dostawcę energii z powodu przerw w dostawie energii, bądź zaniżonych parametrów czynnika grzewczego pomniejszają koszty energii do rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami.
7. Dla potrzeb niniejszego regulaminu definiuje się następujące pojęcia:
 - a) **węzeł cieplny** – to połączone ze sobą urządzenia i instalacje, przy pomocy których energia zawarta w nośniku ciepła jest przekazywana do instalacji odbiorczych zlokalizowanych u użytkowników lokali, wyposażony w urządzenia pomiarowe służące do rozliczania z dostawcą energii,
 - b) **lokal opomiarowany – dla celów rozliczania kosztów energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania** - to lokal, dla którego/w którym zainstalowano ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania na grzejnikach,
 - c) **lokal opomiarowany – dla celów rozliczania zużycia wody ciepłej** - to lokal, dla którego zainstalowano wodomierze na instalacji wody ciepłej, dostarczanej do danego lokalu,
 - d) **powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego** jest powierzchnia określona w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, bądź w umowie najmu tego lokalu,
 - e) **powierzchnią użytkową lokalu o innym przeznaczeniu – lokalu użytkowego** jest powierzchnia określona w dokumencie stanowiącym tytuł prawny do tego lokalu, bądź w umowie najmu,
 - f) **za powierzchnię ogrzewaną centralnie** uważa się powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych i garaży, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, wchodzącą w skład lokali (np. przedpokój, łazienka, wc, sanitariaty, pomieszczenia socjalne, magazynowe itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie w ramach danego lokalu. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, części wspólnych budynku / nieruchomości.
 - g) **system indywidualnego rozliczania centralnego ogrzewania** obejmuje budynek / nieruchomość, w którym występują lokale opomiarowane, a Spółdzielnia podjęła decyzję o indywidualnym rozliczaniu kosztów energii w oparciu o przyjęte zasady.
 - h) **Średnią normę lokalową zużycia ciepłej wody** ustala się w każdym okresie rozliczeniowym jako iloraz sumy odczytu wszystkich indywidualnych wodomierzy w nieruchomości/budynku i ilości lokali opomiarowanych w tej nieruchomości/budynku.

Okresy rozliczeniowe

§ 2

CENTRALNE OGRZEWANIE

1. Okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania powinien obejmować pełne 12 miesięcy.
2. Dla nowych budynków / nieruchomości pierwszy okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania może być dłuższy, jednak powinien obejmować tylko jeden pełny sezon grzewczy.
3. W szczególnych przypadkach okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania może być krótszy jednak powinien obejmować pełny sezon grzewczy.
4. Okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania ustala się:
 - a) dla budynków / nieruchomości nie objętych systemem indywidualnego rozliczania od 1 stycznia do 31 grudnia,
 - b) dla budynków / nieruchomości objętych systemem indywidualnego rozliczania: od 1 października do 30 września roku następnego, lub od 1 maja do 30 kwietnia roku następnego.

Decyzję o ustaleniu okresu rozliczeniowego dla poszczególnych budynków / nieruchomości objętych systemem indywidualnego rozliczania podejmuje Zarząd Spółdzielni.

CIEPŁA WODA

5. Okres rozliczeniowy ciepłej wody obejmuje 6 miesięcy, a termin rozliczenia przypada na: **31 marca oraz 30 września.**
6. Na wniosek zebrania mieszkańców danej nieruchomości Zarząd może podjąć decyzję o wydłużeniu do 12 miesięcy okresu rozliczeniowego ciepłej wody dla poszczególnych budynków/nieruchomości . Okres ten staje się obowiązkowy także dla rozliczeń zimnej wody.
7. Dla budynków / nieruchomości posiadających indywidualne kotłownie, w których koszty centralnego ogrzewania oraz koszty podgrzania wody rozliczane są kompleksowo warunkiem koniecznym wprowadzenia wydłużonego okresu rozliczeniowego jest aby okresy rozliczeniowe centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody pokrywały się.
8. Okres rozliczeniowy ciepłej wody może ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu w przypadku znacznego wzrostu cen energii cieplnej.

CIEPŁO TECHNOLOGICZNE

9. Okresem rozliczeniowym dla ciepła technologicznego jest miesiąc kalendarzowy.
10. Okres ten może ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu .

Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy) i podzielników kosztów ogrzewania

§ 3

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia dokonania w zaplanowanych terminach odczytu wskazań urządzeń pomiarowych/podzielników

kosztów ogrzewania, bądź przekazania do Administracji stanów wodomierzy oraz do udostępnienia lokalu każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności urządzeń, stanu plomb, połączeń, itp.

2. O terminach odczytów użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – garaży, w których zainstalowano wodomierze będą powiadamiani w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku/nieruchomości z wyprzedzeniem 2 tygodni, a użytkownicy lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych poprzez dostarczenie informacji na adres lokalu.
3. Na czas odczytów użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do urządzeń pomiarowych/podzielników kosztów ogrzewania, poprzez usunięcie obudowy, mebli itp.
4. Odczyt wskazań wodomierzy wykonywany jest przez przedstawicieli Spółdzielni, lub przedstawicieli specjalistycznej firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę lub przez użytkowników lokali.
5. Odczyt wskazań ciepłomierzy/podzielników kosztów ogrzewania wykonywany jest przez przedstawicieli specjalistycznej firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
6. W przypadku dwukrotnej nieobecności użytkownika lokalu lub osoby przez niego upoważnionej w wyznaczonych terminach odczytu wskazań urządzeń pomiarowych bądź podzielników kosztów ogrzewania, istnieje możliwość dokonania odczytu w innym terminie, indywidualnie uzgodnionym z firmą rozliczeniową, nie później jednak niż 30 dni od daty pierwszego odczytu.
7. Za odczyt w terminie uzgodnionym indywidualnie pobierana jest opłata w wysokości wynikającej z cennika usług firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę lub z cennika Spółdzielni.
8. W przypadku dokonania odczytu wskazań wodomierzy przez użytkownika lokalu przekazanie ich stanów do Administracji lub firmy rozliczającej winno nastąpić nie później niż w 2 tygodnie od pierwszego terminu odczytu wyznaczonego dla danego budynku /nieruchomości.
9. Raz w roku, w okresie rozliczeniowym, w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie wymagane jest obowiązkowe udostępnienie lokalu do dokonania odczytu osobie uprawnionej przez Spółdzielnię.
10. Uniemożliwienie dokonania odczytów urządzeń pomiarowych/podzielników kosztów ogrzewania, lub nie przekazanie stanów wodomierzy w wyżej wymienionych terminach jak również odmowa wymiany bądź legalizacji wodomierzy/ciepłomierzy skutkuje uznaniem danego lokalu jako lokal nieopomiarowany.
11. W sytuacji, o której mowa w pkt. 10 niniejszego paragrafu użytkownik lokalu nie ma podstaw do składania reklamacji w zakresie rozliczenia centralnego ogrzewania i zużycia ciepłej wody.
12. Na wniosek zebrania mieszkańców danej nieruchomości niezależnie od obowiązującego w danym budynku/nieruchomości okresu rozliczeniowego centralnego ogrzewania, możliwe jest przeprowadzenie wymiany ampułek w podzielnikach cieczowych w terminie zbieżnym z rozpoczęciem sezonu grzewczego oraz dokonanie odczytów wskazań podzielników bezpośrednio po

zakończeniu sezonu grzewczego, o ile firma rozliczająca koszty ogrzewania w danym budynku dopuszcza w swym systemie rozliczeniowym takie rozwiązanie.

Opłaty wnoszone na poczet kosztów centralnego ogrzewania

§4

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać miesięczne opłaty na poczet kosztów dostawy energii dla potrzeb centralnego ogrzewania jako stały element opłaty z tytułu użytkowania lokalu według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
2. Wysokość opłat dla poszczególnych lokali na poczet pokrycia kosztów za dostawę energii dla potrzeb centralnego ogrzewania ustala Zarząd odrębnie dla każdego budynku/nieruchomości na podstawie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy energii, proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej centralnie w [zł/m²] w danym budynku/nieruchomości.
3. Wysokość miesięcznych opłat może ulegać zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen dostawcy ciepła, znacznych wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynkach/nieruchomościach, okresu letniego lub zimowego
4. W budynkach / nieruchomościach objętych systemem indywidualnego rozliczania:
 - a) dla opomiarowanych lokali mieszkalnych opłata kalkulowana jest na podstawie prognozowanych przez Spółdzielnię kosztów t.j. (O_m),
 - b) dla opomiarowanych lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych stosuje się opłatę jak dla lokali mieszkalnych opomiarowanych ustaloną dla danego budynku/nieruchomości powiększoną wskaźnikiem równym 1,3 t.j. ($O_u = 1,3 \times O_m$),
 - c) dla nieopomiarowanych lokali mieszkalnych stosuje się opłatę jak dla lokali mieszkalnych opomiarowanych ustaloną w tym budynku / nieruchomości powiększoną współczynnikiem równym 1,5 t.j. ($O_{mn} = 1,5 \times O_m$),
 - d) dla nieopomiarowanych lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych stosuje się opłatę jak dla lokali użytkowych opomiarowanych ustaloną dla danego budynku / nieruchomości powiększoną współczynnikiem równym 1,5 t.j. ($O_{un} = 1,5 \times O_u = 1,5 \times 1,3 \times O_m$),
 - e) dla opomiarowanych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych, w których ze względu na nieudostępnienie lokalu nie dokonano odczytu urządzeń pomiarowych, bądź przed nowym sezonem grzewczym nie wymieniono ampułek w podzielnikach cieczowych, opłaty na następny okres rozliczeniowy ustala Zarząd Spółdzielni począwszy od pierwszego miesiąca nowego okresu rozliczeniowego w wysokości jak dla lokali nieopomiarowanych t.j. :
 - dla lokali mieszkalnych zgodnie z pkt 4, ppkt „c” niniejszego paragrafu,
 - dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych zgodnie z pkt 4, ppkt „d” niniejszego paragrafu.
5. W budynkach / nieruchomościach nie objętych systemem indywidualnego rozliczania:

- a) dla lokali mieszkalnych opłata kalkulowana jest na podstawie prognozowanych przez Spółdzielnię kosztów z uwzględnieniem wyników za poprzednie okresy rozliczeniowe w tym budynku / nieruchomości tj. (O_m),
 - b) dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych stosuje się opłatę jak dla lokali mieszkalnych ustaloną dla tego budynku/nieruchomości powiększoną wskaźnikiem równym 1,3 tj. ($O_u = 1,3 \times O_m$).
6. We wszystkich budynkach / nieruchomościach Spółdzielni:
- a) dla lokali o innym przeznaczeniu – garaży, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, stosuje się opłatę w wysokości 40% opłaty pobieranej od użytkowników lokali mieszkalnych ustaloną w danym budynku/nieruchomości tj. ($O_g = 0,4 \times O_m$),
 - b) dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych nie wyposażonych w urządzenia grzewcze, a ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiadujących pobiera się opłaty na centralne ogrzewanie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, w wysokości 40% opłat ustalonych dla pozostałych lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych, ogrzewanych centralnie w danym budynku/nieruchomości tj. ($O_{ubg} = 0,4 \times O_u$).
7. W uzasadnionych przypadkach, gdy wymaga tego ochrona interesów użytkowników, jak również ze względu na istniejące uwarunkowania techniczne można ustalać uśrednione opłaty za ogrzewanie dla więcej niż jednego budynku w obrębie jednej nieruchomości. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Koszty centralnego ogrzewania budynku / nieruchomości

§5

1. Podstawą indywidualnego rozliczenia kosztów energii dla potrzeb centralnego ogrzewania i ustalenia odpłatności przypadającej na poszczególne lokale są koszty jej zakupu obciążające budynek/nieruchomość w danym okresie rozliczeniowym.
2. W skład kosztów zakupu energii wchodzi:
 - a) koszty stałe ($K_{st. bud.}$) tj. opłaty za moc zamówioną na cele centralnego ogrzewania (wynikające z wysokości mocy zamówionej), opłaty za usługę przesyłową stałą centralnego ogrzewania, opłaty abonamentowej związanej z obsługą zainstalowanych w węźle cieplnym budynku liczników centralnego ogrzewania .
 - b) koszty zmienne ($K_{zm. bud.}$) tj. opłaty za ilość energii zużytej na ogrzanie budynku/nieruchomości w sezonie grzewczym (mierzoną przez odpowiedni licznik ciepła, zainstalowany w węźle cieplnym) oraz za usługę przesyłową zmienną.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach objętych systemem indywidualnego rozliczania

§ 6

1. W lokalach opomiarowanych koszty zmienne energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach, lub wskazań indywidualnych ciepłomierzy.
2. Przy obliczaniu w/w kosztów dla lokali mieszkalnych Spółdzielnia stosuje współczynniki korekcyjne, związane z usytuowaniem lokalu w budynku, określone na podstawie: tabel COBRTI "Instal", dokumentacji projektowej zapotrzebowania mocy cieplnej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań wpływających na normatywne ogrzanie poszczególnych lokali.
Dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych nie stosuje się współczynników korekcyjnych.
3. W systemie indywidualnych rozliczeń koszty energii zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane z użytkownikami składają się z dwóch części:
 - 3.1. **Kosztów niezależnych - stałych** ustalanych proporcjonalnie do powierzchni lokalu ogrzewanej centralnie.
Koszty te nie zależą od wysokości zużycia ciepła w lokalu i przeznaczone są na pokrycie kosztów wymienionych w §5 pkt 2, ppkt „a” tego paragrafu oraz kosztów ogrzewania części wspólnych budynku / nieruchomości i kosztów ogrzewania nieopomiarowanych łazienek (dotyczy budynków z podzielnikami).
 - 3.1.1. Dla budynków / nieruchomości, w których lokale wyposażone są w podzielniki, koszty ogrzewania części wspólnych budynku / nieruchomości oraz koszty ogrzewania nieopomiarowanych łazienek ustala się według niżej podanego wzoru:
$$K_{wsp} = K_{zm. bud.} \cdot k\%$$
K_{zm. bud.} - koszty zmienne ogrzewania budynku określone w § 5 pkt 2. ppkt „b”
k% - procentowy udział mocy grzejników części wspólnej budynku/nieruchomości, oraz nieopomiarowanych łazienek w całości mocy grzejników budynku/ nieruchomości.
Wysokość współczynników k% dla poszczególnych budynków określa załącznik nr 1 do niniejszych Zasad.
 - 3.1.2. Dla budynków/nieruchomości w których lokale wyposażone są w ciepłomierze koszty ogrzewania części wspólnych budynku/nieruchomości wyliczone są jako iloczyn średniej ceny 1GJ w okresie grzewczym i ilości ciepła będącej różnicą między zużyciem wykazanym przez licznik centralnego ogrzewania znajdujący się w węźle cieplnym, a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych położenia lokali.
 - 3.2. **Kosztów zależnych - zmiennych** będących różnicą między całkowitymi kosztami zakupu energii dla budynku/nieruchomości na cele centralnego ogrzewania, a kosztami stałymi określonymi w §6 pkt 3.1 niniejszego paragrafu.
Koszty zależne dla poszczególnych lokali ustala się na podstawie wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem mocy

cieplej grzejników), przy czym dla lokali mieszkalnych do obliczeń stosuje się współczynniki korekcyjne o których mowa w pkt 2 niniejszego paragrafu.

- 3.3.** Dla budynków posiadających indywidualne kotłownie, dla których rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody przeprowadzane są kompleksowo, stosuje się podział całkowitych kosztów zakupu energii dla budynku / nieruchomości na cele centralnego ogrzewania w proporcji:

40 % - koszty niezależne – stałe,

60 % - koszty zależne – zmienne.

Dla pozostałych budynków/nieruchomości dopuszcza się zastosowanie powyższego podziału całkowitych kosztów zakupu energii na cele centralnego ogrzewania. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

- 4.** Dla nieopomiarowanych lokali mieszkalnych, oraz dla lokali mieszkalnych opomiarowanych, w których niemożliwe było wykonanie odczytu ze względu na nieudostępnienie lokalu rozliczenie kosztów zależnych i niezależnych centralnego ogrzewania jest przeprowadzane przy przyjęciu założenia, że:

a) jednostkowe zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w takim lokalu kształtuje się na poziomie 2-krotnego wstępnie obliczonego (z uwzględnieniem odpowiednich współczynników korekcyjnych), przypadającego na 1m² powierzchni, średniego zużycia we wszystkich odczytanych lokalach opomiarowanych danego budynku /nieruchomości .

b) Tak wyznaczone zużycie jednostkowe pomnożone przez powierzchnię ogrzewaną lokalu nieopomiarowanego/nieodczytanego stanowi podstawę wyznaczenia kosztu zależnego (zmiennego) dla tego lokalu,

koszt niezależny (stały) wyznacza się wg pkt 3.1 niniejszego paragrafu.

c) dla lokali tych dolicza się również koszt usługi rozliczeniowej

- 5.** Lokale nieudostępnione do odczytu będą traktowane w następnym okresie rozliczeniowym jako lokale nieopomiarowane, a wskazania podzielników i ciepłomierzy za czas dłuższy niż jeden okres rozliczeniowy nie będą uwzględniane w rozliczeniach.

- 6.** Dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych nieopomiarowanych i opomiarowanych, w których niemożliwe było wykonanie odczytu ze względu na nieudostępnienie lokalu, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania. zostanie przeprowadzone analogicznie jak dla lokali mieszkalnych tj. wg zasad zapisanych w pkt 4 niniejszego paragrafu, przy czym do wyznaczenia kosztów zależnych (zmiennych) obliczonych według pkt.4, ppkt „a” stosuje się współczynnik zwiększający równy 1,3.

- 7.** Lokale o innym przeznaczeniu - garaże wyposażone w instalację centralnego ogrzewania, rozlicza się przy przyjęciu założenia, że wniesiona opłata wyliczona zgodnie z § 4 pkt 6, ppkt.”a” pokrywa w całości koszt ogrzewania tego lokalu.

- 8.** Koszty serwisu rozliczeniowego obejmują cały budynek/nieruchomość tj. lokale opomiarowane i nieopomiarowane, z wyłączeniem lokali o innym przeznaczeniu-garaży i naliczane są zgodnie z cennikiem firmy rozliczeniowej przy czym:

a) dla lokali opomiarowanych koszty te ustala się proporcjonalnie do ilości zamontowanych w lokalu podzielników /ciepłomierzy,

b) dla lokali nieopomiarowanych koszty serwisu rozliczeniowego naliczane są ryczałtowo od lokalu.

- 9.** Dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych nie wyposażonych w

urządzenia grzewcze, a ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiadujących należność za centralne ogrzewanie stanowią tylko "koszty stałe" obliczone wg zasad zapisanych w § 6 pkt 3 ppkt. 3.1., proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali .

10. Spółdzielnia i użytkownicy lokali w terminie 3 tygodni od daty zaewidencjonowania wyniku rozliczenia na kontach opłaty lokalowej są zobowiązani do uregulowania należności z niego wynikających.
11. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania użytkownik lokalu winien otrzymać w nieprzekraczalnym terminie:
 - do dnia 31 stycznia każdego roku dla budynków/nieruchomości z okresem rozliczeniowym od 1 października do 30 września,
 - do dnia 31 sierpnia każdego roku dla budynków/nieruchomości z okresem rozliczeniowym od 1 maja do 30 kwietnia.
12. W uzasadnionych przypadkach, gdy wymaga tego ochrona interesów użytkowników można stosować uśrednione koszty za ogrzewanie dla więcej niż jednego budynku w obrębie nieruchomości. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach nie objętych systemem indywidualnego rozliczania

§ 7

1. Koszty ogrzewania lokali mieszkalnych ustala się po zakończeniu okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej centralnie, na podstawie ponoszonych przez Spółdzielnię opłat związanych z dostarczeniem do budynku / nieruchomości energii na cele centralnego ogrzewania.
2. Koszty ogrzewania lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych ustala się po zakończeniu okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej centralnie, z uwzględnieniem wskaźnika zwiększającego 1,3, na podstawie ponoszonych przez Spółdzielnię opłat związanych z dostarczeniem do budynku / nieruchomości energii na cele centralnego ogrzewania.
3. Dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych nie wyposażonych w urządzenia grzewcze, a ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiadujących koszty ogrzewania ustala się jako suma opłat wniesionych w okresie rozliczeniowym zgodnie z § 4 pkt 6, ppkt. b.
4. Ewentualną różnicę między rzeczywistymi kosztami ogrzewania, a pobranymi w tym czasie przez Spółdzielnię opłatami uwzględnia się przy ustalaniu wysokości opłat na następny okres rozliczeniowy.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w przypadkach szczególnych

§ 8

1. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ogrzewania na pojedynczych grzejnikach (np. brak technicznych możliwości montażu, obiektywny brak dostępu do grzejnika), jak również w przypadku nie noszącego znamion ingerencji użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania w jednym z pomieszczeń lokalu, ustala się koszty zużycia dla grzejników bez odczytu w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej wg średniego zużycia ciepła w danym lokalu w bieżącym okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza, w rozliczeniu stosuje się szacowanie zużycia na podstawie wstępnie wyznaczonego średniego zużycia ciepła w pozostałych lokalach budynku, przypadającego na 1m² powierzchni ogrzewanej.
3. W przypadku dokonania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji centralnego ogrzewania zostaną dokonane stosowne międzyodczyty i przemontowane podzielniki kosztów przez pracowników firmy rozliczeniowej, a wszelkie koszty z tym związane pokryje użytkownik lokalu.
4. W przypadku gdy w lokalu z podzelnikami użytkownik lokalu samowolnie, bez porozumienia i zgody Spółdzielni przerobi instalację grzewczą (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników) lub w przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania noszącego znamiona ingerencji użytkownika lokalu, zostanie on obciążony opłatą za ogrzewanie wyliczoną jak dla lokali nieopomiarowanych wg zasad zapisanych w § 6 pkt. 4 (lokale mieszkalne), pkt 6 (lokale o innym przeznaczeniu – lokale użytkowe).
5. Jeżeli dla budynku przyjęto zasadę opisaną w § 3 pkt 10 wówczas do rozliczenia przeprowadzonego na bazie takich odczytów należy do wartości odczytu z każdego podzielnika dodać wartość fabrycznego naddatku cieczy w ampułce, przewidzianą na tzw. parowanie letnie (przy wyłączonym ogrzewaniu). Wartość naddatku cieczy na parowanie letnie określa firma rozliczeniowa w zależności od rodzaju podzelników.
6. Jeśli ustalone na podstawie wskazań ciepłomierzy lub podzelników kosztów zużycie ciepła w lokalu mieszkalnym, będące podstawą naliczenia kosztów zmiennych ogrzewania dla tego lokalu jest **rażąco niskie**, czyli jest mniejsze w przeliczeniu na 1 m² pum niż 10% średniego, przypadającego na 1m² pum zużycia obliczonego wstępnie, na podstawie odczytów dla wszystkich lokali w danym budynku/nieruchomości, wówczas zużycie ciepła do rozliczenia dla tego lokalu ustala się jako iloczyn powierzchni ogrzewanej rozpatrywanego lokalu oraz zużycia jednostkowego w wysokości **0,1** wstępnie obliczonego jednostkowego średniego zużycia we wszystkich odczytanych lokalach danego budynku.
7. Zasady zapisane w pkt 6 niniejszego paragrafu stosuje się również do lokali o innym przeznaczeniu - lokali użytkowych z uwzględnieniem współczynnika zwiększającego równego 1,3.
8. Koszty związane z obsługą urządzeń pomiarowych, nie ujęte w kosztach serwisu rozliczeniowego firmy rozliczającej jak np.: przemontowanie podzelników na

nowe grzejniki, wymiana uszkodzonych ampułek, wykonanie międzyodczytu itp. – ponosi w całości użytkownik lokalu.

9. W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania następuje zgodnie z terminami rozliczeń podanymi w § 2 pkt 2. Obowiązek uregulowania należności z tego tytułu spoczywa na użytkowniku przejmującym lokal, posiadającym tytuł prawny do lokalu w dniu dokonania rozliczenia.
10. Rozliczenie kosztów ogrzewania w budynkach/nieruchomościach objętych systemem indywidualnego rozliczania może być zastąpione rozliczeniem obowiązującym dla budynków nie objętych indywidualnym systemem rozliczania (tzn. proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali) jeśli zażąda tego w formie pisemnej 2/3 użytkowników lokali w danym budynku. Decyzja w tej sprawie winna być podjęta w terminie umożliwiającym wypowiedzenie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową

Opłaty wnoszone na poczet kosztów podgrzania wody

§ 9

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać miesięczne opłatę na poczet kosztów dostawy energii na potrzeby podgrzania wody zwaną też w dalszej części niniejszych zasad **zaliczką**, jako stały element opłaty z tytułu użytkowania lokalu.
2. Wysokość miesięcznych opłat może ulegać zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen dostawcy ciepła. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Wysokość opłat dla poszczególnych lokali na poczet pokrycia kosztów dostawy energii na podgrzanie wody ustala się na podstawie:
 - kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy energii,
 - powierzchni użytkowej lokalu (część stała opłaty),
 - ilości osób zamieszkałych / zatrudnionych w lokalu (część zmienna opłaty),
 - ilości lokali o innym przeznaczeniu – garaży, wyposażonych w punkty czerpalne wody (część stała opłaty).Spółdzielnia ewidencjonuje koszty energii cieplnej w podziale na część stałą i zmienną.
4. Opłaty na poczet kosztów podgrzania wody składają się z dwóch części:
 - 4.1. **Opłat stałych** przeznaczonych na pokrycie kosztów mocy zamówionej na cele ciepłej wody, opłat za usługę przesyłową stałą ciepłej wody, opłat abonamentowych oraz kosztów cyrkulacji ciepłej wody .
 - 4.1.1. Opłata stała nie podlega indywidualnemu rozliczeniu i staje się obowiązkowym składnikiem opłaty z tytułu użytkowania lokalu, ponoszonej przez użytkowników lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych.
 - 4.1.2. Opłata stała nie jest zależna od wysokości zużycia wody ciepłej i ustalana jest dla każdego budynku / nieruchomości:
 - dla lokali mieszkalnych – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych – proporcjonalnie do połowy powierzchni użytkowej lokalu,

- dla lokali o innym przeznaczeniu - garaży - wyposażonych w urządzenia odbiorcze ciepłej wody – proporcjonalnie do połowy powierzchni użytkowej, przeliczonej na ilość garaży,
- 4.2. Opłat zmiennych** ustalanych jako iloczyn kosztu podgrzania 1m³ wody i indywidualnej normy lokalowej zużycia ciepłej wody.
- 4.2.1.** Koszt podgrzania 1 m³ wody w danym budynku / nieruchomości ustalany jest na podstawie wskazań liczników ciepła zamontowanych w jego węźle cieplnym według faktur dostawcy, oraz sumarycznego zużycia ciepłej wody, zmierzonego przez wszystkie indywidualne wodomierze, zainstalowane w lokalach tego budynku / nieruchomości na instalacji ciepłej wody.
Dla lokali nieopomiarowanych i niedostępnych do odczytu przyjmuje się zużycie w wysokości 2-krotnej średniej normy lokalowej zużycia ciepłej wody w danym budynku/nieruchomości,
- 4.2.2.** Do celów ustalenia opłat na poczet kosztów podgrzania wody koszt podgrzania 1 m³ wody aktualizowany jest raz w roku na podstawie wyników rozliczeń za poprzednie okresy,
- 4.2.3. Indywidualną normę zużycia ciepłej wody** dla lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze ciepłej wody ustala się według odczytów tych wodomierzy jako średniomiesięczne zużycie z ostatniego okresu rozliczeniowego, przy czym:
- w pierwszym okresie rozliczeniowym normę zużycia ciepłej wody dla lokali mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się w wysokości 3m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zamieszkania w lokalu,
 - w pierwszym okresie rozliczeniowym – normę zużycia ciepłej wody dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych ustala się w wysokości 1 m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zatrudnienia w lokalu,
 - na wniosek użytkownika lokalu o innym przeznaczeniu – lokalu użytkowego wyposażonego w indywidualne wodomierze ciepłej wody, w przypadku zmiany profilu działalności, normę zużycia ciepłej wody ustala się w wysokości 1 m³ miesięcznie na osobę zgłoszoną do zatrudnienia w lokalu dla pierwszego okresu rozliczeniowego po zmianie profilu działalności, w następnym na podstawie analizy zużycia ciepłej wody w tym lokalu
- 4.2.4.** Normę zużycia wody dla nie wyposażonych w indywidualne wodomierze lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych ustala się w wysokości 2-krotnej średniej normy zużycia ciepłej wody wyliczonej zgodnie z §1 pkt. 5 ppkt. b) dla lokali danego budynku/nieruchomości.
- 4.2.5.** Dla lokali o innym przeznaczeniu – garaży, wyposażonych w urządzenia odbiorcze ciepłej wody nie pobiera się części zmiennej opłat, a rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w danym garażu na instalacji ciepłej wody.
W przypadkach gdy rozliczenie wykaże znacząco duże zużycie wody ciepłej Zarząd ustala dla tych lokali część zmienną opłat na podstawie odczytów indywidualnych wodomierzy.

4.2.6. Dla wszystkich lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych część zmienna opłaty podlega indywidualnemu rozliczeniu.

Zasady rozliczania kosztów energii zużytej na cele podgrzania wody

§ 10

- 1.** Dla wszystkich lokali w Spółdzielni (opomiarowanych i nieopomiarowanych) opłata stała wnoszona na poczet podgrzania wody ustalana zgodnie z zasadami określonymi w § 9 pkt 4.1 nie podlega rozliczeniu i staje się obowiązkowym składnikiem miesięcznej opłaty z tytułu użytkowania lokalu. Różnicę powstałą między kosztami a wpływami opłaty stałej na koniec roku obrachunkowego odnosi się do wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególnych budynkach/nieruchomościach.
- 2.** Część zmienna opłaty podlega rozliczeniu przy czym:
 - a)** dla lokali opomiarowanych należność za zużycie energii na cele podgrzania wody jest iloczynem kosztu podgrzania 1m³ wody oraz zużycia wody ciepłej, będącego sumą wskazań wszystkich wodomierzy zamontowanych w lokalu na instalacji wody ciepłej.
 - b)** dla lokali nieopomiarowanych rozliczenie przeprowadza się jak wyżej przy czym zużycie wody ciepłej przyjmuje się w wysokości 2-krotnej średniej normy lokalowej zużycia ciepłej wody ustalonej dla danego budynku/nieruchomości,
 - c)** koszt podgrzania 1 m³ wody jest obliczany w każdym okresie rozliczeniowym odrębnie dla każdego budynku / nieruchomości według zasady opisanej w § 9 pkt 4.2.1.
- 3.** Dla lokali o innym przeznaczeniu – garaży wyposażonych w urządzenia odbiorcze ciepłej wody koszt energii zużytej na cele podgrzania wody jest iloczynem kosztu podgrzania 1m³ wody wg pkt 2, ppkt „c” niniejszego paragrafu i wskazania wodomierza zamontowanego w garażu na instalacji wody ciepłej.
- 4.** Koszty rozliczenia ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych wodomierzy.
- 5.** Spółdzielnia niezwłocznie po zaewidencjonowaniu rozliczeń z tytułu zużycia ciepłej wody powiadomi użytkowników lokali o ich wyniku, przy czym:
 - 5.1.** w przypadku wystąpienia niedopłaty ustali 2 tygodniowy termin do uregulowania należności z tego tytułu;
 - 5.2.** w przypadku wystąpienia nadpłaty zaliczy ją w terminie 2 tygodni od zaewidencjonowania rozliczenia na poczet należnych opłat dla Spółdzielni z tytułu użytkowania lokalu;
 - 5.3.** w sytuacji, o której mowa w pkt. 5.2. użytkownikowi lokalu przysługuje prawo innego, złożonego w formie pisemnej zadysponowania nadpłatą (z zastrzeżeniem pkt. 5.4.
 - 5.4.** gdy na koncie lokalu występuje zadłużenie z tytułu odsetek bądź opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej Spółdzielnia występujące nadpłaty z tytułu zużycia ciepłej wody zalicza w

pierwszej kolejności na należne odsetki naliczone z tytułu występującego zadłużenia a następnie na występujące zadłużenie.

Rozliczenie kosztów energii zużytej na cele podgrzania wody w przypadkach szczególnych

§ 11

1. Lokal opomiarowany w przypadku nieudostępnienia do odczytu urządzeń pomiarowych lub nie przekazania stanów wodomierzy wody ciepłej w ustalonym terminie zostanie rozliczony jak lokal nieopomiarowany tj. zgodnie z zasadami zapisanymi w § 10 pkt 2, ppkt „b”.
2. Lokal o którym mowa w pkt.1 niniejszego paragrafu będzie traktowany w następnym okresie rozliczeniowym jak lokal nieopomiarowany, a wskazania wodomiarów za ten czas nie będą brane do rozliczenia z zastrzeżeniem zapisu pkt. 3.
3. Po udostępnieniu stanów wodomierzy w przypadku, o którym mowa w pkt 1 i pkt 2 niniejszego paragrafu lokal zostanie ponownie wpisany do ewidencji lokali opomiarowanych, a przekazane stany wodomierzy zostaną przyjęte jako początkowe do rozliczeń. Okresów w których lokal taki był rozliczony według zasad jak dla lokali nieopomiarowanych nie rozlicza się ponownie, jednak w przypadku stwierdzenia w tych okresach zużycia wyższego niż przyjęte, użytkownik lokalu zobowiązany będzie do dokonania dopłaty za powstałą różnicę w terminie określonym w § 10 pkt. 5.
4. W przypadku gdy uszkodzenie wodomierza nie wskazuje na ingerencję użytkownika lokalu, do rozliczenia przyjmuje się zużycie ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego w tym lokalu, a w razie braku zużycia z poprzedniego okresu, zużycie w wysokości średniej normy zużycia ciepłej wody dla lokalu w danym budynku/nieruchomości w rozpatrywanym okresie rozliczeniowym. Wskazań pozostałych zainstalowanych w lokalu wodomierzy nie uwzględnia się w rozliczeniu.
Powyższa zasada ma zastosowanie również w przypadku wymiany urządzenia na inne sprawne w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza, zerwania plomby, bądź innego uszkodzenia noszącego znamiona ingerencji użytkownika, do rozliczenia przyjmuje się zużycie ciepłej wody w wysokości 2-krotnej średniej normy lokalowej zużycia tej wody dla danego budynku/nieruchomości w rozpatrywanym okresie rozliczeniowym, jednak nie mniej niż w wysokości indywidualnej normy zużycia ciepłej wody przyjętej do ustalenia wymaganej zaliczki. Wskazań pozostałych zainstalowanych w lokalu wodomierzy nie uwzględnia się w rozliczeniu.
6. W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu rozliczenie kosztów zużycia wody ciepłej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego całego budynku/nieruchomości, a obowiązek uregulowania należności z tego tytułu spoczywa na przejmującym lokal, posiadającym tytuł prawny do lokalu w dniu dokonania rozliczenia.

Zasady ustalania opłat za ciepło technologiczne

§ 12

1. Dla lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych podłączonych do instalacji ciepła technologicznego opłata za ciepło technologiczne składa się z dwóch części:
 - a) **części stałej** – niezależnej od wysokości zużycia ciepła i przeznaczony na pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię:
 - kosztów mocy zamówionej na cele ciepła technologicznego,
 - opłat za usługę przesyłową ciepła technologicznego,
 - opłaty abonamentowej związanej z obsługą zainstalowanych w węźle cieplnym budynku / nieruchomości liczników ciepła technologicznego.Część stała opłaty nie podlega rozliczeniu i staje się obowiązkowym składnikiem opłaty lokalowej wnoszonej przez 12 miesięcy. Różnicę powstałą między kosztami a wpływami opłaty stałej na koniec roku obrachunkowego odnosi się do wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególnych budynkach / nieruchomościach. Opłata stała dla lokali podłączonych do instalacji ciepła technologicznego ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - b) **części zmiennej** – ustalonej na podstawie dokonywanego na koniec miesiąca pomiaru w węźle cieplnym ilości energii przekazanej do instalacji przez wymienniki ciepła technologicznego i rozliczonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a w przypadku wyposażenia lokali w indywidualne ciepłomierze ciepła technologicznego, proporcjonalnie do ich wskazań z uwzględnieniem strat przesyłowych ciepła.
Część zmienna opłaty za ciepło technologiczne podlega miesięcznemu rozliczeniu w oparciu o dokonany odczyt oraz cenę ustaloną przez dostawcę energii i staje się składnikiem opłaty z tytułu użytkowania lokalu.
2. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego, zainstalowanego w węźle budynku / nieruchomości dla ciepła technologicznego, stosuje się szacowanie na podstawie wskazań z poprzednich okresów.
3. W przypadku mechanicznego uszkodzenia indywidualnego ciepłomierza ciepła technologicznego, zerwania plomby, bądź innego uszkodzenia noszącego znamiona ingerencji użytkownika, do rozliczenia przyjmuje się zużycie ciepła technologicznego w wysokości 2-krotnego zużycia z porównywalnego okresu prawidłowej pracy urządzenia.

Reklamacje dotyczące rozliczeń

§ 13

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczeń należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 2 tygodni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku uznania reklamacji Spółdzielnia dokona stosownej korekty rozliczenia w terminie 6-ciu tygodni od momentu zakończenia przyjmowania reklamacji.

2. Skutki finansowe uznanych reklamacji Spółdzielnia rozlicza z użytkownikami lokali tego budynku/nieruchomości korygując odpowiednio w następnym okresie rozliczeniowym kwotę kosztów stałych centralnego ogrzewania, bądź kwotę całkowitych kosztów podgrzania wody.
3. W przypadku wystąpienia nadpłaty, wynikającej z rozliczenia kosztów dostawy wody użytkownikom lokali nie przysługują odsetki od tej kwoty jak również od opłat wniesionych w okresie rozliczeniowym na poczet tych kosztów.
4. W przypadku wystąpienia niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów dostawy wody Spółdzielnia nie nalicza odsetek od tej kwoty do końca terminu określonego w § 10 pkt. 5.1.

Postanowienia końcowe

§ 14

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić Administrację o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń pomiarowych, regulacyjnych lub plomb.
2. W przypadku uszkodzenia, noszącego znamiona ingerencji użytkownika, jest on zobowiązany do pokrycia kosztów związanych z naprawą, legalizacją, bądź wymianą urządzenia.
3. Koszty wymiany urządzeń po upływie ważności cechy legalizacyjnej oraz koszty naprawy urządzeń pokrywane są z funduszu remontowego.
4. W przypadku odmowy przez użytkownika lokalu:
 - wymiany bądź legalizacji urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy),
 - wymiany podzielników kosztów centralnego ogrzewania,lokal taki traktowany będzie jako lokal nieopomiarowany w budynku objętym systemem indywidualnego rozliczania.

§ 15

Zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą SM „STROP” w dniu 14.09.2009r uchwałą nr 64 / 09 i uwzględniają zmiany wniesione uchwałami Rady Nadzorczej SM „STROP”: nr 1/08 z dnia 04.02.2008r., nr 66/08 z dnia 22.09.2008r, nr 32/09 z dnia 30.03.2009r , wchodzą w życie z dniem podjęcia.