

REGULAMIN

Rozliczenia kosztów produkcji energii cieplnej w kotłowniach własnych na użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku, zużywanej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, rozliczanych w oparciu o radiowe podzielniki kosztów Doprimo 3 radio net, liczniki ciepła (ciepłomierze c.o. i c.c.w.) i indywidualne wodomierze ciepłej wody oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów.

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. *Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,*
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. z 2021 r. poz. 2273),*

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Polskich Normach:

1. *Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późn.zm.),*
2. *Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.),*
3. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późniejszymi zmianami),*
4. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.)*
5. *Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836; zm. Dz. U. z 2009 r. Nr 205, poz. 1584),*
6. *Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późn. zmianami),*
7. *Polska Norma PN-EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.*
8. *Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku.*
9. *Umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią, a dostawcą gazu.*

Rozdział I

OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku przy ul. Marii Konopnickiej 15 zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację ciepłej wody i centralnego ogrzewania.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
3. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są: wodomierze główne, liczniki ciepła, wodomierze ciepłej wody.
4. Lokal (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
5. Koszty produkcji ciepła to całkowite koszty ponoszone przez Spółdzielnię na produkcję ciepła we własnych kotłowniach gazowych na cele centralnego ogrzewania lokali oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych.
6. Ciepła woda użytkowa to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub w grupie budynków do elementów grzejnych, w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
8. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
9. Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834 lub PN-EN 835, służące do podziału kosztów. Podzielniki są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
10. Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
11. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
12. Użytkownik lokalu to osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
13. Zużycie ciepła to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
14. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

15. Powierzchnia użytkowa, ogrzewana budynku to suma powierzchni użytkowych, ogrzewanych, wszystkich lokali w budynku, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie.
16. Lokal opomiarowany – lokal, w którym wszystkie grzejniki w pomieszczeniach, z wyjątkiem pomieszczeń łazienek, zostały wyposażone w podzielniki kosztów.
17. Lokal nieopomiarowany – lokal, którym nie zainstalowano podzielników kosztów na grzejnikach lub nie odczytano wskazań podzielników kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym, w przypadkach opisanych w niniejszym regulaminie.
18. Wartość wskazywana – jednostki odczytowe jest to wartość zarejestrowana na podzielniku kosztów ogrzewania, odczytywana na urządzeniu, jako wartość liczbowa.
19. Wartość zużycia – jednostki zużycia jest to iloczyn wartości wskazania i współczynnika UF (całkowitego współczynnika oceny K), który uwzględnia wielkość, konstrukcję, wydajność cieplną grzejnika, a także typ podzielnika i metodę jego montażu. (Uwaga: wartość zużycia odnosi się do wyemitowanego przez grzejnik ciepła w okresie rozliczeniowym, podawana jako liczba niemianowana)
20. Wartość obliczeniowa – jednostki obliczeniowe jest to iloczyn wartości zużycia i współczynnika LAF (współczynnik korekcyjny położenia lokalu), który uwzględnia wyeksponowanie lokalu na działanie warunków zewnętrznych.
21. Grupa lokali – lokale o tym samym przeznaczeniu (lokal mieszkalne, lokale użytkowe, lokale administracyjne), dla których cena zakupu paliwa gazowego i energii elektrycznej jest różna, dla odbiorców w gospodarstwach domowych w lokalach mieszkalnych i dla pozostałych nie wymienionych w art.62b ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c Prawa energetycznego.

Rozdział II ZASADY OGÓLNE

1. Montaż podzielników, ich odczyt oraz przygotowanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową. Montaż wodomierzy i ich odczyt dokonuje Spółdzielnia.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu wg wymogów poradnika montażowego, z wyłączeniem grzejników łazienkowych.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, naprawy lub wymiany podzielników kosztów, wodomierzy, odczytów kontrolnych.
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników, wodomierzy.
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem.
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu lub uszkodzeniu urządzeń oraz naruszeniu plomb.
 - poinformowania Spółdzielni o zamiarze wymiany grzejnika i uzyskania zgody na wymianę grzejnika, pokrycia kosztów związanych z wymianą grzejnika, kosztów spuszczenia i napełniania instalacji wodą uzdatnioną według obowiązującego cennika.
4. 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, wody lub w formie odczytów pośrednich przy zmianie użytkownika lokalu.
5. Odczyt podzielników, wodomierzy jest dokonywany drogą radiową bez obecności użytkownika lokalu.

6. Obecność użytkownika w lokalu jest niezbędna w przypadku wykonywania kontrolnego odczytu manualnego lub serwisu, odczytów pośrednich przy zmianie użytkownika lokalu.
7. W sytuacji, gdy odczyt radiowy nie dojdzie do skutku, Spółdzielnia może dokonać odczytu lub zlecić wykonanie odczytu manualnego.
8. Koszty wynikające z tego zlecenia obciążają użytkownika, jeśli odczyt radiowy nie doszedł do skutku z przyczyn leżących po stronie użytkownika.
9. W sytuacji, gdy odczyt podzielnika nie dojdzie do skutku, firma rozliczeniowa ustali za dany okres rozliczeniowy koszty zmienne zużycia energii szacunkowo, odpowiednio do wielkości powierzchni mieszkania, według zasad określonych w rozdziale IV regulaminu.
10. Wprowadzenie nowego lokalu do systemu indywidualnego rozliczania może nastąpić po zamontowaniu podzielników na koszt użytkownika lokalu.
11. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy, uszkodzonych przez użytkownika lokalu, przeprowadzane są na jego koszt.
12. Rozliczenie kosztów ogrzewania i podgrzania wody następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
13. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 30 dni od przekazania firmie rozliczeniowej kompletu dokumentów niezbędnych do wykonania prawidłowego rozliczenia.
14. 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.

Rozdział III

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Źródłem ciepła zasilającym wszystkie węzły cieplne są kotłownie gazowe będące własnością Spółdzielni. Poszczególne budynki rozliczane są według wskazań liczników ciepła umieszczonych w poszczególnych węzłach na instalacji c.o. i c.c.w.
2. Koszt ciepła stanowią:
 - a) KOSZTY ZMIENNE (zależne od zużycia) dla grup lokali: dla odbiorców w gospodarstwach domowych w lokalach mieszkalnych i dla pozostałych, są odrębnie księgowane, składają się na nie:
 - koszty zmienne (zł/kWh) zakupu paliwa gazowego i opłaty przesyłowe
 - koszty zmienne zakupu energii elektrycznej (zł/kWh) i opłaty przesyłowe
 - koszty zakupu wody nośnika ciepła
 - podatek VAT nierozliczony od zakupu paliwa gazowego i energii elektrycznej (od kWh)
 - opłaty za korzystanie ze środowiska

Koszty zmienne dla grupy odbiorców w gospodarstwach domowych (w lokalach mieszkalnych), są rozliczane na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody użytkowej proporcjonalnie do zużycia ciepła - wskazań liczników ciepła w nieruchomości (węzłach). Koszt 1 GJ ciepła dostarczonego dla grupy lokali w nieruchomości (węzła) otrzymujemy w wyniku podziału wszystkich kosztów zmiennych rocznych przez ilość zmierzonego ciepła (GJ) dla grupy lokali we wszystkich węzłach cieplnych na cele centralnego ogrzewania i c.c.w.

- b) KOSZTY STAŁE (niezależne od zużycia), na które składają się:
- amortyzacja urządzeń kotłowni i urządzeń przesyłowych ciepła
 - remonty urządzeń kotłowni i urządzeń przesyłowych ciepła
 - podatki i opłaty
 - naprawa i konserwacje urządzeń kotłowni i urządzeń przesyłowych ciepła
 - ubezpieczenia majątkowe
 - koszty serwisu i dozoru technicznego
 - obsługa i utrzymanie urządzeń sieci cieplnych (bez instalacji budynkowych)
 - koszty stałe zakupu paliwa gazowego i energii elektrycznej (opłaty za moc, opłaty abonamentowe)
 - podatek VAT nierozliczony od innych kosztów
 - inne koszty uzasadnione, wydatki niezbędne do utrzymania produkcji ciepła w kotłowni.

Koszty stałe kotłowni są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni wszystkich grup lokali, zasilanych z kotłowni na potrzeby ogrzewania i cele c.c.w. i naliczane są jako opłata stała ogrzewania za 1 m² powierzchni ogrzewanej lokalu.

Rozdział IV ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Koszty stałe kotłowni, wymienione w Rozdziale III pkt 2b są rozliczane przez Spółdzielnię, jako opłaty stałe ogrzewania, jednocześnie z rozliczeniem kosztów stałych ciepłej wody użytkowej.
2. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania, zależnych od zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, jest dokonywane w oparciu o powierzchnię lokalu i odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, przez firmę rozliczeniową zgodnie z:
 - systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN-EN 834
 - umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią
 - niniejszym regulaminem
3. Koszty zmienne dla grupy lokali wylicza się z ilości ciepła (GJ) dostarczonego do nieruchomości (węzła) i kosztu 1 GJ wyliczonego według zasad przedstawionych w Dziale III pkt 2a, które przy rozliczeniu na poszczególne lokale dzieli się na:

- a. koszty stałe (wspólne) - stanowiące 65% kosztów zmiennych ciepła zużytego do ogrzania nieruchomości (węzła), dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Koszty stałe (wspólne) ogrzewania przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, suszarniach, kosztów ogrzewania lokali przez poziomy, pionowy grzewczy i gałęzi grzejnikowe (koszty transportu ciepła po budynku), koszty emisji ciepła z grzejników łazienkowych nie wyposażonych w podzielniki kosztów oraz % część kosztów zakupu paliwa gazowego związana ze sprawnością kotłowni i stratami w przesyle do węzłów, wyliczoną w cenie zakupu energii i wielkości strat obliczonej z różnicy pomiędzy ilością energii w zakupionym paliwie gazowym (kWh), a ilością energii, zmierzonej w GJ, dostarczonej w węzłach cieplnych na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody, przy założeniu wartości fizycznej, że 1 GJ = 277,7 kWh.

- b. koszty zmienne (indywidualne) - stanowiące 35% kosztów ciepła zużytego do ogrzewania nieruchomości (węzła) dla danej grupy odbiorców, są dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, z uwzględnieniem

współczynników korygujących UF zależnych od mocy grzejników i metody montażu podzielników, a także od współczynników redukcyjnych LAF, ustalonych dla poszczególnych pomieszczeń lokalu z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w bryle budynku.

Struktura podziału kosztów zmiennych z pkt 3a na koszty stale (wspólne) i z pkt 3b na koszty zmienne (indywidualne), ustalana jest przez Zarząd i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą w formie uchwały.

4. Ustala się, że :

- a. średni koszt zmienny ogrzewania 1 m² powierzchni ogrzewanej w nieruchomości (węźle) dla temperatury pomieszczeń wynoszącej 20°C, wylicza się z podziału kosztów ustalonych wg pkt 3b przez powierzchnię ogrzewaną budynku.
 - b. minimalny koszt zmienny 1 m² powierzchni ogrzewanej w nieruchomości, to koszt przy temperaturze pomieszczeń lokalu wynoszącej 16°C, wyliczony z kosztu średniego ogrzewania zdefiniowanego w pkt 4a, pomniejszony o 24%. Przyjmuje się założenie, że obniżając temperaturę pomieszczeń o 1°C, następuje obniżenie kosztów zmiennych ogrzewania o 6%.
 - c. maksymalny koszt zmienny 1 m² powierzchni ogrzewanej w nieruchomości to koszt przy temperaturze pomieszczeń lokalu wynoszącej 24°C. Wylicza się go z kosztu średniego ogrzewania zdefiniowanego w pkt 4a, powiększonego o 24%. Przyjęto założenie, że zwiększając temperaturę pomieszczeń o 1°C, następuje zwiększenie kosztów zmiennych ogrzewania o 6%.
 - d. lokale w których koszt zmienny wyliczony zgodnie z pkt 3b (wg podzielników) przekracza koszt maksymalny ogrzewania 1 m², rozliczane są wg kosztu maksymalnego ogrzewania 1 m² zdefiniowanego w pkt 4c i powierzchni ogrzewanej lokalu.
 - e. lokale w których koszt zmienny wyliczony zgodnie z pkt 3b (wg podzielników) jest mniejszy od kosztu minimalnego ogrzewania 1 m², rozliczane są wg kosztu minimalnego ogrzewania 1 m² z pkt 4b i powierzchni ogrzewanej lokalu.
5. Wskaźnik % oszczędności i wzrostu kosztów przy obniżeniu i podwyższeniu temperatury lokalu o 1° C, ustala Zarząd Spółdzielni po analizie kosztów z rozliczeń.
6. Koszty przygotowania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy w wysokości proporcjonalnej do ilości zamontowanych podzielników w lokalu. Koszty te są pokrywane z wniesionych zaliczek na c.o.

Rozdział V ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje jeden raz w roku.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok kalendarzowy.
3. Rozliczenie ciepła zużytego do celów podgrzania wody w danym roku użytkownicy lokali otrzymują najpóźniej do dnia 31 maja następnego roku.
4. Podstawą ustalenia kosztów podgrzania wody jest ilość ciepła (GJ) ustalonego ze wskazania licznika ciepła na instalacji ciepłej wody w nieruchomości (węźle) oraz kosztu-ceny 1 GJ ciepła ustalonego w Dziale III pkt 2a .
5. Koszty ciepła zużytego podgrzania wody dzieli się na:
 - a. koszty zmienne, zależne od zużycia ciepła na podgrzanie wody. Wysokość kosztów zmiennych podgrzania wody w nieruchomości wylicza się z wartości fizycznej ciepła (GJ) potrzebnego do podgrzania 1m³ wody zimnej o temperaturze 10° C do

temperatury 55° C, ilości zużytej podgrzanej wody i kosztu-ceny 1 GJ ciepła ustalonego w Dziale III pkt 2a.

Ilość ciepła na 1m³ podgrzania wody, wyliczonego ze wzoru : $Q = V * p * c * \Delta t$

gdzie: $V = 1 \text{ m}^3$ (objętość podgrzewanej wody),
 $p = 994 \text{ kg/m}^3$ (gęstość wody),
 $c = 4189 \text{ J/kg K}$ (ciepło właściwe wody),
 $\Delta t = 55^\circ\text{C} - 10^\circ\text{C} = 45^\circ\text{C}$ (różnica temperatur).

Wyliczenie ilości ciepła do podgrzania 1m³ wody: $Q = 1 * 994 * 4189 * 45 = 187.373.970 \text{ J} \approx 0,187 \text{ GJ}$.

Koszt zmienny, cena 1 m³ podgrzanej wody na wylewce bez kosztów ciepła traconego na cyrkulacji, stosowany w rozliczeniach oblicza się: $0,187 \text{ GJ/m}^3 * \text{cena zł/GJ}$, wyliczonego zgodnie z definicją z Działu III pkt 2a.

Koszt zmienny dla lokalu oblicza się z ilości zużytej wody (w m³), wyliczonej ze wskazań zamontowanych wodomierzy i ceny podgrzania 1 m³.

- b. koszty stałe – to koszty ciepła traconego na cyrkulacji podgrzanej wody w instalacji ciepłej wody w nieruchomości. Koszty stałe wylicza się z ilości ciepła traconego w cyrkulacji wody (różnica ciepła zmierzonego na podgrzanie i ciepła wyliczonego do podgrzania wody na wylewce) i ceny ciepła wyliczonego zgodnie z Działem III pkt 2a.

Koszty stałe są rozliczane na ilość lokali w nieruchomości, jako opłaty stałej podgrzania wody. Jest ona równa dla każdego lokalu, niezależne od wielkości lokalu.

Rozdział VI SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ

1. Przy rozliczeniu rocznym kosztów ciepła w lokalach, w których użytkownik:

- a. odmówił / nie udostępnił lokalu do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy lub nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu;
 - b. uszkodził plombę podzielnika, wodomierza lub podzielnik, wodomierz;
 - c. samowolnie zmniejszył wielkość - moc grzejnika;
 - d. dokonał ingerencji w podzielnik, wodomierz w celu zafałszowania wskazań;
 - e. odmówił dokonania sprawdzenia i odczytu manualnego podzielnika/ów, wodomierzy, mimo wcześniejszego pisemnego powiadomienia o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego;
- ustala się koszt zmienny ogrzewania w formie odszkodowania, wyliczonego wg maksymalnego kosztu zmiennego 1 m² powierzchni ogrzewanej w nieruchomości, ustalonego w Rozdziale IV pkt 4c i opłatę stałą kotłowni wyliczoną w Rozdziale III pkt 2b, pomnożone przez powierzchnię ogrzewaną lokalu .
 - ustala się koszt zmienny podgrzania wody w formie odszkodowania, przyjmując koszty podgrzania wody w wysokości 5 m³/osobę/miesiąc * cena za 1 m³ wg kosztu zmiennego wyliczonego w Rozdziale V pkt 5a i opłaty stałej wyliczonej w Rozdziale V pkt 5b.

2. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, wymagają uzyskania zgody Spółdzielni. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie jest dopuszczalny.

3. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego - najpóźniej do dnia 15.09. - celem przygotowania instalacji do nowego sezonu grzewczego.
4. Decyzję o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu, wznowieniu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie rozliczeniowym. W przypadku dokonania przez użytkownika za zgodą Spółdzielni wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu wraz z kartą katalogową. Użytkownik ma obowiązek zawiadomienia firmy rozliczającej o przeprowadzonej wymianie grzejników, w celu dokonania przemontowania podzielnika i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą grzejników, przemontowaniem podzielników i przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika i są uwzględniane w rozliczeniu kosztów ogrzewania za okres, w którym nastąpiła zmiana grzejnika.
W przypadku nie zachowania przez użytkownika karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika.
6. W przypadku zmian użytkownika-właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, dokonuje się rozliczenia kosztów na wniosek stron, po przedłożeniu protokołu odczytu podzielników, wodomierzy, podpisanego przez strony. Rozliczenia dokonuje się za okres zajmowania lokalu przez zbywcę z zastosowaniem opłat i kosztów planowanych. Wówczas nowy użytkownik - nabywca lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego.
W przypadku braku wniosku i protokołu, o którym mowa wyżej, rozliczenie lokalu dokonywane jest za cały okres rozliczeniowy i obciąża nabywcę lokalu.
7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia pojedynczego podzielnika, bez winy użytkownika lokalu, gdy odczytanie podzielnika nie jest możliwe, wskazanie dla tego podzielnika zostanie wyliczone wg średniego zużycia w lokalu, lub przyjęte zostanie zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
8. W lokalu gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty zmienne ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone wg średniego kosztu nieruchomości, ustalonego w Rozdziale III pkt 2a i powierzchni ogrzewanej lokalu.

Rozdział VII ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ.

1. Użytkownik lokalu wnosi co miesiąc opłaty miesięczne na poczet pokrycia kosztów produkcji ciepła (Rozdział III) w formie zaliczek z tytułu kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody użytkowej:
 - a. zaliczkę na opłatę stałą kosztów kotłowni (Rozdziale III pkt 2b)
 - b. zaliczkę na koszt stały i zmienny ogrzewania (Rozdziale IV pkt 3a i b)
 - c. zaliczkę na opłatę stałą i koszt zmienny podgrzania wody (Rozdział V pkt 4a i b)
 - d. zaliczki na opłatę stałą kotłowni, koszt stały i zmienny ogrzewania , opłatę stałą i koszt zmienny podgrzania wody dla lokali wymienionych w Rozdziale VI pkt 1

- Wysokość zaliczek (przedpłat) na poczet ogrzewania i ciepłej wody użytkowej ustala Zarząd Spółdzielni na bazie ostatniego rozliczenia, przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania, obejmujących prognozę wzrostu ceny paliwa gazowego, energii elektrycznej, podatku VAT i przewidywanej ilości ciepła dostarczonego do nieruchomości lub kosztów planowanych na okres rozliczeniowy. Wymiar zaliczek musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
- Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
 - a. zmian cen paliwa gazowego, energii elektrycznej
 - b. zmiany opłat i kosztów niezależnych od Spółdzielni.
 - c. zmiany wysokości podatków
 - d. wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w nieruchomościach
- Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczek.

Rozdział VIII WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali podgrzania wody użytkowej zużywanej w lokalach dokonywane jest raz w roku, jako rozliczenie roczne.
2. Rozliczenie opłat z użytkownikami lokali nastąpi w jak najkrótszym terminie, nie później niż 30 września.
3. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
4. W przypadku wystąpienia nadpłaty kwota ta zostanie zaliczona na pokrycie:
 - a. zaległości w opłatach eksploatacyjnych lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni
 - b. bieżących lub przyszłych opłat eksploatacyjnych lokalu,
 - c. lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu zostaje wypłacona w terminie 15 dni od daty złożenia wniosku.
5. W przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest ją wpłacić na konto Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
6. Inny sposób spłaty niedopłaty może mieć miejsce na wniosek użytkownika i jest indywidualnie rozpatrywany przez Zarząd Spółdzielni.
7. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty, jaka wynika z rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową, do czasu otrzymania przez użytkownika rozliczenia na piśmie.

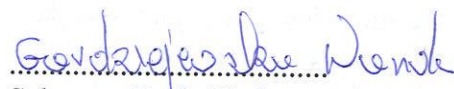
Rozdział IX REKLAMACJE

1. Użytkownik może wnieść do Spółdzielni na piśmie wraz z uzasadnieniem reklamację dotyczącą rozliczenia, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania oraz rozliczenia kosztów podgrzania i zużycia wody.
2. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane.

3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, nie jest uważana za złożenie reklamacji, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
4. W przypadku wystąpienia błędu w indywidualnym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody użytkowej, na wniosek użytkownika lokalu złożony w okresie reklamacji można dokonać ponownego rozliczenia nieruchomości i wprowadzić korekty indywidualne w całej nieruchomości lub dokonać indywidualnej korekty rozliczenia i zwrócić kwotę nienależnie pobraną lub zażądać zwrotu kwoty nienależnie wypłaconej w terminie 30 dni od daty dostarczenia tej korekty.
5. Kwoty wynikłe z dokonanych korekt powiększą lub pomniejszą koszty ogrzewania i ciepłej wody błędnie rozliczonej nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

Rozdział X POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali niezależnie od przysługującego im tytułu prawnego, także tych zajmujących lokale bez tytułu prawnego i mają zastosowanie przy stosowaniu form i wielkości zaliczek na koszty ogrzewania i podgrzania wody użytkowej od 2023 roku oraz zasad rozliczania kosztów ciepła od okresu rozliczeniowego roku 2023.
2. Regulamin podaje się do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku, przez wyłożenie do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Marii Konopnickiej 15 na okres 14-tu dni.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin.
4. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku w dniu 29.12.2022 r. Uchwałą nr 29 i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 roku.


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej.


.....
Przewodniczący R.N.
