

Załącznik do Uchwały Nr 08/2022 z dn. 05.12.2022r. Rady Nadzorczej
Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Markach

Regulamin

rozliczania kosztów wytworzenia ciepła i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej.

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716, z późn. zm.),
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 2021r. (Dz. U. z 2021r. poz. 2273)
3. Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208 z późn. zm.),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 12. 04. 2002r. (Dz.U. nr 75 z 15.06.2002r. poz. 690 z późn. zm.),
6. Statut Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Markach.

Postanowienia ogólne.

§1

1. Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w zasobach Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Markach.
2. Koszty dostawy ciepła są rozliczane w okresach rocznych liczonych od 1 stycznia do 31 grudnia. Rozliczenia finansowego z użytkownikami Spółdzielnia dokonuje w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca, od opłat wnoszonych nieterminowo naliczane będą odsetki zgodnie z zapisem w Statucie MSM L-W.

4. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła.

§2

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z zakupem gazu oraz kosztów wytwarzania ciepła i kosztów utrzymania kotłowni ciepłych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie /remontów, przeglądów, i konserwacji źródeł ciepła/.

2. Koszty dostawy ciepła dzieli się na koszty na potrzeby:

- centralnego ogrzewania,
- przygotowania ciepłej wody użytkowej

Koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku z podziałem na koszty stałe i zmienne.

3. Do kosztów stałych zalicza się;

- a/ abonament – opłata handlowa
- b/ opłatę dystrybucyjną stałą,
- c/ opłatę za przekroczenie mocy,
- d/ utrzymanie źródeł ciepła - kotłów gazowych,
- e/ część kosztów zmiennych w wysokości odpowiadającej udziałowi powierzchni ogrzewanych pomieszczeń wspólnych budynku (klatki schodowe, pomieszczenia techniczne) w całości powierzchni pomieszczeń ogrzewanych budynku.

4. Do kosztów zmiennych ogrzewania w budynkach z kotłowniami gazowymi zalicza się:

- a/ opłatę za paliwo gazowe,
- b/ opłatę dystrybucyjną zmienną,

5. Użytkownicy lokali pokrywają wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię za wytworzenie i dostawę ciepła oraz koszty z tym związane. Każdy użytkownik ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy ponosi koszty związane między innymi z nabyciem, dzierżawą, odczytem, rozliczeniem oraz obsługą tych urządzeń. Ciepłomierze i wodomierze zamontowane przez Spółdzielnię do rozliczeń pomiędzy użytkownikami lokali a Spółdzielnią podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obowiązek legalizacji tych urządzeń spoczywa na Spółdzielni. Koszt ich legalizacji obciąża użytkowników lokali, dla których zainstalowane są te urządzenia.

6. Spółdzielnia może zlecić rozliczanie kosztów co i cwu podmiotowi zewnętrznemu, specjalizującemu się w tego typu rozliczeniach. Podmiot rozliczający odpowiada za prawidłowość stosowanego systemu rozliczeniowego.

7. Obowiązkiem użytkownika lokalu wyposażonego w ciepłomierz lokalowy, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonywania kontroli ich działania, wymiany i kontrolnego odczytu.

Pod pojęciem udostępnienia rozumie się takie przygotowanie pomieszczeń, by zapewniały swobodny, niczym nie ograniczony dostęp do miejsca zainstalowania tych urządzeń.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.

§3

1. Koszty wytworzenia ciepła we własnym źródle na potrzeby co rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania stosując metody wykorzystujące:
 - wskazania ciepłomierzy,
 - wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
 - powierzchnię lub kubaturę lokali.
2. Koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się jego powierzchnię użytkową bez pomieszczeń przynależnych. Do powierzchni ogrzewanej lokalu zalicza się również pomieszczenia niewyposażone w grzejniki np. przedpokój, WC.
4. Koszty zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do udziału obliczeniowych jednostek zużycia ciepła w danym lokalu we wszystkich jednostkach obliczeniowych w budynku. Koszt zmienny dla danego lokalu nie może być niższy od minimalnego kosztu zmiennego ani wyższy od maksymalnego kosztu zmiennego, ustalonych dla średnich temperatur zewnętrznych rozliczanego sezonu grzewczego.
5. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania na podstawie powierzchni użytkowej lokali w przypadkach:
 - a) gdy wykonana dla budynku analiza wykaże brak technicznej możliwości stosowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania,
 - b) jeżeli wykonana dla budynku analiza wykaże brak opłacalności stosowania ciepłomierzy lub podzielników ciepła.

- c) w sytuacji gdy nastąpiła awaria ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie nie jest możliwe.
6. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach z nieopomiarowanym zużyciem ciepła prowadzi się w taki sposób, aby opłata za dostawę ciepła była ustalana z uwzględnieniem różnic jakie występują w danym budynku w odniesieniu do strat ciepła w lokalach wynikających z odmiennego przeznaczenia. Jeżeli wysokość pomieszczeń użytkowych jest większa niż lokali pozostałych, to dla takich pomieszczeń stosuje się współczynnik zwiększający, odpowiadający stosunkowi tych wysokości.

Współczynniki redukcyjne

§4

1. W lokalach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania lub ciepłomierzami lokalowymi, z tytułu różnic w stratach ciepła poszczególnych lokali, wynikających z ich odmiennego usytuowania w bryle budynku, stosuje się współczynniki wyrównawcze LAF(Rm). Zasady ustalania współczynników, zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo – Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”, określone są w Załączniku nr 1 do Regulaminu.
2. Współczynniki LAF(Rm) dla lokali w danym budynku mogą być również wyliczone jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, dla którego współczynnik jest wyznaczany.
3. Współczynniki LAF(Rm) ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

Maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła

§5

1. Minimalny koszt zmienny wytworzenia ciepła określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z konieczności utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe określone w § 134 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z 2002r. poz.172).

2. Maksymalny koszt zmienny wytworzenia ciepła dla danego lokalu określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
3. Do czasu sporządzenia szczegółowych opracowań technicznych **minimalny** koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu może być określony na podstawie mocy cieplnej zainstalowanych grzejników w lokalu o najmniejszej średniej mocy grzejników w danym budynku.
4. Do czasu sporządzenia szczegółowych opracowań technicznych **maksymalny** koszt zmienny wytworzenia ciepła dla danego lokalu określa się na podstawie mocy cieplnej grzejników zainstalowanych w tym lokalu.
5. W przypadku gdy koszt zmienny wytworzenia ciepła dla danego lokalu, wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń, jest mniejszy niż minimalny koszt zmienny wyliczony na podstawie ust.3, do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się minimalny koszt zmienny wyliczony na podstawie ust.3.
6. W przypadku gdy koszt zmienny zakupu (wytworzenia) ciepła dla danego lokalu, wyliczona na podstawie odczytanych urządzeń, jest większy niż maksymalny koszt zmienny wyliczony na podstawie ust.4, do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się maksymalny koszt zmienny wyliczony na podstawie ust.4.

Szczególne przypadki rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§6

1. W sytuacji gdy nastąpiła awaria ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie nie jest możliwe, koszty zmienne ogrzewania dla tych lokali zostaną wyliczone jako iloczyn średniej wartości kosztów zmiennych ogrzewania 1m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu.
2. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni lokalu w celu montażu lub sprawdzenia wskazań ciepłomierzy lub podzielników w przypadku problemów z ich odczytem zdalnym, dokona ingerencji w te urządzenia w celu zafałszowania ich wskazań lub w inny sposób uniemożliwi ich odczyt będzie od niego dochodzone odszkodowanie w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla tego lokalu.

3. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nabywca lokalu, chyba że inaczej stanowi zapis aktu notarialnego.

Rozliczenie opłat za dostawę ciepła do lokali.

§7

1. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów stałych centralnego ogrzewania co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej iloczynowi jednostkowych średniomiesięcznych kosztów stałych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów i powierzchni użytkowej lokalu.
2. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej iloczynowi jednostkowych średniomiesięcznych kosztów zmiennych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen gazu) to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących lub przyszłych opłat za dany lokal, chyba że użytkownik lokalu złoży wniosek o jej zwrot. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec spółdzielni, nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu.
5. Jeżeli suma zaliczek naliczonych na pokrycie kosztów nie pokryje tych kosztów, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie wymagalności najbliższej wpłaty zaliczek na pokrycie opłat eksploatacyjnych.

Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej.

§8

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej w budynku pomiędzy poszczególne lokale dokonuje się odrębnie dla każdego budynku.

2. Koszty stałe wytworzenia ciepła na cele podgrzania wody użytkowej obciążają wszystkich Użytkowników lokali w danym budynku, posiadających możliwość poboru cwu.
3. Okres rozliczeniowy dla kosztów podgrzania wody użytkowej trwa 6 miesięcy i rozpoczyna się 1 stycznia i 1 lipca.
4. Ewentualne korekty rozliczeń zaliczane będą do następnego okresu rozliczeniowego.

Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej zasady szczególne.

§9

1. Koszty stałe podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku.
2. Koszty zmienne podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych cwu.
3. Użytkownicy lokali posiadający możliwość poboru cwu wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów stałych podgrzania wody użytkowej co miesiąc, w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej jednostkowym średniomiesięcznym kosztów stałych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów i powierzchni użytkowej lokalu.
4. Użytkownicy lokali posiadający możliwość poboru cwu wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej co miesiąc, w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej jednostkowym średniomiesięcznym kosztów zmiennych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów i wskazań wodomierzy lokalowych.
5. Indywidualna norma zużycia ciepłej wody ustalana jest jako średnia z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub ustalona indywidualnie z użytkownikiem lokalu.
6. Koszt podgrzania wody nie obejmuje kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
7. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nabywca lokalu.

Prawa i obowiązki

§10

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:

- a) organizacja systemu rozliczania kosztów ciepła systemowego i gazu pomiędzy Użytkowników lokali,
- b) zapewnienie wyposażenia lokali w grzejnikową armaturę regulacyjną, ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze,
- c) zapewnienie możliwości zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania,
- d) usuwanie awarii i usterek urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania a także grzejnikowej armatury regulacyjnej i instalacji w instalacjach centralnego ogrzewania i CWU stanowiących części wspólne budynków.

§11

1. Do obowiązków Użytkowników lokali należy:

- a) udostępnianie lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy lub wodomierzy, oraz zapewnienie pełnego bezpieczeństwa osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych),
- b) zapewnienie swobodnego dostępu do grzejników, armatury regulacyjnej (zawory i głowice termostatyczne), podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy,
- c) ochrona armatury regulacyjnej, przyrządów pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania przed zniszczeniem,
- d) niezwłoczne powiadomienie Administracji Osiedla o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególnie podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
- e) przestrzeganie zakazu dokonywania zmian w instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej bez uzyskania pisemnej zgody Administracji Osiedla lub wykraczających poza uzgodniony zakres,
- f) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu, oraz sprawdzenie poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
- g) ponoszenia opłat związanych z dokonywaniem odczytów i rozliczeń przez firmę rozliczającą,
- h) ponoszenia opłat za dodatkowe usługi firmy rozliczającej, w szczególności dodatkowy odczyt związany z zawinionym uszkodzeniem urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania, wymianę urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania w wyniku zawinionego uszkodzenia, demontaż i ponowny montaż podzielników przy wymianie grzejników.

2. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez Użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej .

Za samowolną ingerencje uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
- b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do instalacji w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
- c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
- d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
- e) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
- g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania, przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej,
- h) zmianę miejsca zamocowania podzielników kosztów ogrzewania,
- i) umyślne zniszczenie podzielników kosztów ogrzewania.

3. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji Użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub CWU (przywrócenie stanu pierwotnego) obciążają Użytkownika lokalu.

§12

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 08/2022 z dnia 05.12.2022r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2023r.
3. Z dniem 31.12.2022 traci moc „Regulamin rozliczania kosztów wytworzenia ciepła z dnia 24.11.2014r.
4. Do rozliczeń poprzednich okresów ma zastosowanie regulamin dotychczasowy.

MARECKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
ul. Promienna 17 A
05-270 MARKI
RADA NADZORCZA

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Trena Gawrońska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Piotr Stanisław

Załącznik nr 1

do Regulaminu rozliczania kosztów wytworzenia ciepła i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej.

Współczynniki redukcyjne lokali uwzględniające położenie mieszkania w budynku

Ustala się zasady stosowania współczynników korygujących uwzględniających Niekorzystne położenie mieszkania w bryle budynku LAF (Rm). Zasady oparto na zaleceniach Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal”.

1. Dla budynków odpowiadającym wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków, obowiązujących od 1.01.1983r. stosuje się następujące współczynniki:

	mieszk. narożne	mieszk. środkowe	mieszk. środkowe	mieszk. narożne
	1	2	3	4
Pod stropodachem	0,8	0,9	0,9	0,8
	0,9	1,0	1,0	0,9
	0,9	1,0	1,0	0,9
Mieszk. parterowe	0,8	0,9	0,9	0,8

2. Dla budynków odpowiadającym wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków, obowiązujących przed 1.01.1983r. stosuje się następujące współczynniki:

	mieszk. narożne	mieszk. środkowe	mieszk. środkowe	mieszk. narożne
	1	2	3	4
Pod stropodachem	0,7	0,8	0,8	0,7
	0,8	1,0	1,0	0,8
	0,8	1,0	1,0	0,8
Mieszk. parterowe	0,7	0,8	0,8	0,7

3. Uwagi dotyczące stosowania współczynników:

- wartość współczynników w najniższych wierszach obu tablic odnoszą się do jednostek użytkowych położonych na parterze nad nieogrzewanymi piwnicami lub bezpośrednio na gruncie (bez podpiwniczenia).
- jeżeli jednostka używana jest położona nad ogrzewaną piwnicą, wartość współczynnika redukcyjnego tej jednostki można skorygować, powiększając ją o 0,1.
- wartości współczynników w najwyższych wierszach obu tablic odnoszą się do jednostek

- użytkowych położonych pod stropodachem.
- jeżeli nad najwyższą kondygnacją w budynku znajduje się nieogrzewane poddasze wartość współczynnika redukcyjnego jednostki użytkowej położonej pod tym poddaszem można skorygować, powiększając ją o 0,1.
 - wartości współczynników w kolumnach 1 i 4 obu tablic dotyczą jednostek użytkowych narażonych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata.
 - jeżeli w jednostce użytkowej narażonej, więcej niż dwie ściany zewnętrzne mają różną orientację względem stron świata, wartość współczynnika redukcyjnego tej jednostki użytkowej można skorygować, zmniejszając ją o 0,1.
 - jeżeli w budynku wszystkie jednostki użytkowe są narożne, należy stosować współczynniki redukcyjne z kolumn 1 i 4.
 - wprowadzenie w/w korekt wartości współczynników redukcyjnych zależy od uznania Zarządzającego budynkiem.

MARECKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LORATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
ul. Promienna 17 A
05-270 MARKI
RADA NADZOROZA

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Irena Gawrońska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Piotr Stanisław