

UCHWAŁA Nr 15/2022

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą”
z dnia 23 listopada 2022 roku

w sprawie przyjęcia
Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów ciepła
przeznaczonego na cele podgrzewu wody w Spółdzielni Mieszkaniowej
„Nad Regą” w Gryficach.

Działając na podstawie § 39 ust. 1 lit. v) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą”
w Gryficach, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o następującej treści:

§ 1

Rada Nadzorcza przyjmuje Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
oraz kosztów ciepła przeznaczonego na cele podgrzewu wody w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Nad Regą” w brzmieniu określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej
uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na obecnych ⁸..... członków Rady Nadzorczej za przyjęciem uchwały głosowało ⁸.....
członków, ⁰..... członków było przeciw, ⁰..... członków wstrzymało się od głosowania.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Władysława Łebedyńska

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Lachowicz

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ KOSZTÓW CIEPŁA PRZEZNACZONEGO NA CELE PODGRZEWU WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD REGĄ” W GRYFICACH

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu lub produkcji ciepła przeznaczonego na cele grzewcze oraz podgrzew wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nad Regą” w Gryficach.

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.),
3. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 20.04.2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
5. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r. 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
6. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r., poz. 2068),
10. Norma PN-EN 834 – sierpień 2013 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

II. SŁOWNIK POJEĆ UŻYWANYCH W REGULAMINIE

§ 2

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Regą” z siedzibą w Gryficach, ul. Jana Dąbskiego 48.
2. Nieruchomość – nieruchomość zabudowana budynkiem, dla której można przeprowadzić rozliczenie kosztów zużytej energii na ogrzewanie oraz na cele podgrzewu wody.
3. Lokal – lokal mieszkalny i lokal użytkowy.
4. Użytkownicy lokali – należy przez to rozumieć, że są to:
 - a. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
 - b. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c. właściciele lokali będący członkami Spółdzielni;
 - d. właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni;
 - e. posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni;
 - f. najemcy lokali;
 - g. osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
5. Osoby zamieszkałe – osoby zameldowane w lokalu na pobyt stały, czasowy lub zamieszkałe bez zameldowania.

6. Lokal opomiarowany – lokal, w którym zamontowany jest zalegalizowany (z aktualną cechą legalizacyjną) i sprawny wodomierz (wodomierze) z odczytem radiowym, przyjęty i zaplombowany przez Spółdzielnię. Opomiarowanie musi obejmować wszystkie punkty poboru wody znajdujące się w lokalu.
7. Lokal nieopomiarowany – lokal, w którym nie zamontowano wodomierza (wodomierzy) lub zamontowany jest wodomierz niesprawny lub bez aktualnej cechy legalizacyjnej, bądź wodomierze nieprzyjęte i niezaplombowane przez Spółdzielnię.
8. Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia stanowiącą podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat. Powierzchnie te dla lokali ustalone są w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
9. Pomieszczenia wspólne – pomieszczenia znajdujące się poza lokalem przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali danej nieruchomości, na przykład: piwnice, pralnie, suszarnie, rowerownie, komórki gospodarcze, strychy.
10. Węzeł ciepłowniczy – zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku.
11. Układ pomiarowo – rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danej nieruchomości odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
12. Grzejnik opomiarowany – grzejnik wyposażony w podzielnik kosztów oraz zawór termostatyczny.
13. Wodomierz – urządzenie pomiarowe ciepłej wody posiadające ważną cechę legalizacyjną zamontowane w lokalu lub poza lokalem, odpowiadające aktualnym przepisom prawa budowlanego i metrologicznym.
14. Wodomierz niesprawny – urządzenie pomiarowe, którego działanie budzi wątpliwości co do poprawności jego działania. Za niesprawność uważa się między innymi zaporowanie liczydła, pojawienie się wody w liczydłe, zacinać się liczydła, przecieki na wodomierzu oraz wszelkie usterki nie pozwalające na jednoznaczne określenie wskazania.
15. Całkowita moc zainstalowana w budynku – sumaryczna moc grzejników opomiarowanych i nieopomiarowanych (np. grzejnik w łazience) znajdujących się w lokalach oraz suma mocy grzejników znajdujących się w pomieszczeniach wspólnych.
16. Instalacje nieopomiarowane w pomieszczeniach wspólnych – grzejniki występujące na klatkach schodowych, korytarzach, pralniach, suszarniach lub innych pomieszczeniach o wspólnym przeznaczeniu.
17. Podzielnik kosztów – dwuczujnikowe elektroniczne urządzenie wskaźnikowe rejestrujące w zaprogramowanych jednostkach przeliczeniowych ilość ciepła oddanego przez grzejnik w pomieszczeniu lokalu. Urządzenie nie rejestruje fizycznych jednostek zużycia ciepła.
18. Współczynnik wyrównawczy (LAF) – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku określony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
19. Współczynnik (UF) – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
20. Jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF.
21. Obliczeniowa jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
22. Opłata stała – jest to opłata za moc zamówioną na daną nieruchomość rozliczana zgodnie z fakturami zewnętrznego dostawcy ciepła.

23. Opłata zmienna – ciepło pobrane (GJ) – jest to koszt ciepła (wykazanego na liczniku w węźle ciepłowniczym) wykorzystanego w nieruchomości na cele ogrzewania oraz na cele podgrzewu wody w danym okresie rozliczeniowym, zgodnie z fakturami zewnętrznego dostawcy ciepła.
24. Opłata według wskazań podzielników – opłata wynikająca ze zużycia jednostek rozliczeniowych w lokalach.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 3

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się dla całości zasobów mieszkaniowych ogrzewanych centralnie, podłączonych do jednego lub grupy węzłów ciepłowniczych w rozbiciu na poszczególne nieruchomości. Stosuje się zasadę podziału poniesionych kosztów centralnego ogrzewania dla danej nieruchomości na użytkowników poszczególnych lokali położonych w tej nieruchomości.
2. W terminie do 30 czerwca każdego roku kalendarzowego większość użytkowników lokali może dokonać wyboru jednego z dwóch sposobów podziału kosztów w kolejnych sezonach grzewczych. Koszty mogą być rozliczane przy użyciu podzielników kosztów lub bez opomiarowania. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w sezonach grzewczych trwających od dnia 1 lipca danego roku do dnia 30 czerwca roku następnego. Rozliczenia kosztów ogrzewania dostarczane są użytkownikom lokali poprzez umieszczenie ich w skrzynkach na pocztę.
3. Rozliczenie na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania może nastąpić tylko i wyłącznie przy zastosowaniu jednego typu podzielników w ramach nieruchomości.
4. Za powierzchnię centralnie ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników, ale wchodzących w skład lokali np. kuchnia, przedpokój, łazienka, wc i ogrzewanych bezpośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
5. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych oraz pomieszczeń wspólnych i przynależnych.
6. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic przynależących do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
7. Koszty dostawy ciepła ustala się z wyodrębnieniem kosztów stałych i zmiennych na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w okresie rozliczeniowym.
8. Kosztami stałymi są:
 - a. w przypadku produkcji energii cieplnej przez dostawcę zewnętrznego – opłaty stałe za zamówioną moc cieplną, opłaty stałe za usługi przesyłowe, opłaty abonamentowe za punkty pomiarowe oraz opłaty za dodatkowe usługi stałe zlecone przez Spółdzielnię;
 - b. w przypadku produkcji energii cieplnej przez Spółdzielnię – koszty stałe zakupu paliwa gazowego i energii elektrycznej, koszty stałej obsługi i serwisowania urządzeń do produkcji ciepła, koszty przeglądów technicznych i dozorowych instalacji oraz urządzeń, koszty zakupu urządzeń do produkcji ciepła stanowiących środki trwałe oraz inne koszty stałe związane z produkcją ciepła lub usługi dodatkowe zlecone przez Spółdzielnię.
9. Kosztami zmiennymi są:
 - a. w przypadku produkcji energii cieplnej przez dostawcę zewnętrznego – opłaty zmienne za dostarczone ciepło wynikające z odczytów układu pomiarowo-rozliczeniowego, koszty zmienne przesyłu ciepła, koszty nośnika ciepła oraz opłaty za dodatkowe usługi zlecone przez Spółdzielnię;
 - b. w przypadku produkcji energii cieplnej przez Spółdzielnię – koszty zmienne zakupu paliwa gazowego i energii elektrycznej, koszty zakupu nośnika ciepła, koszty bieżących napraw lub remontów instalacji i urządzeń do produkcji ciepła oraz inne koszty za usługi dodatkowe zlecone przez Spółdzielnię.

§ 4

1. Koszty zakupu lub produkcji ciepła dla nieruchomości pokrywane są przez indywidualnych użytkowników lokali danej nieruchomości w zależności od wybranego sposobu rozliczenia, i tak:
 - a. przy rozliczeniu bez uwzględniania opomiarowania grzejników koszty ogrzewania poszczególnych lokali rozliczane będą na 1 m² powierzchni centralnie ogrzewanej tych lokali i wyliczane w następujący sposób:

$$\text{koszty ogrzewania lokalu} = \frac{\text{wszystkie poniesione koszty na ogrzanie nieruchomości łącznie z kosztami rozliczenia}}{\text{powierzchnia c. ogrzewana wszystkich lokali w nieruchomości}} \times \text{powierzchnia c. ogrzewana lokalu}$$

- b. przy rozliczeniu z uwzględnieniem opomiarowania grzejników koszty ogrzewania poszczególnych lokali zostaną ustalone w sposób określony w punktach 4 – 8.
2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów zakupu ciepła dla indywidualnych odbiorców są:
 - a. obliczeniowe jednostki zużycia ciepła ustalone na podstawie wskazań podzielników kosztów zużycia ciepła zainstalowanych na grzejnikach w lokalach opomiarowanych przy uwzględnieniu współczynników UF i LAF z zastrzeżeniem, że przy rozliczaniu lokali w których znajdują się piony grzewcze c.o. – piony świecowe (bez grzejników) przechodzące przez przedpokoje lub inne pomieszczenia dolicza się jedno rozliczane urządzenie, dla którego ustala się ilość jednostek zużycia odpowiadającą średniemu zużyciu jednostek w budynku, uwzględniając moc grzewczą tego pionu (UF) oraz położenie lokalu (LAF);
 - b. powierzchnia centralnie ogrzewana lokali.
 3. Użytkownik lokalu pokrywa poniesione przez Spółdzielnię koszty c.o. rozliczone na jego lokal oraz koszty rozliczenia.
 4. Opłata za koszty stałe ustalana jest poprzez przemnożenie centralnie ogrzewanej powierzchni lokalu przez wysokość kosztów stałych przypadających na 1 m² powierzchni centralnie ogrzewanej.
 5. Koszty zmienne przypadające na nieruchomość ustala się w oparciu o:
 - a. koszt 1 GJ ustalony jako iloraz sumy kosztów zmiennych i sumy GJ w przyjętym okresie rozliczeniowym;
 - b. ilości GJ wykazanych na urządzeniu pomiarowo-rozliczeniowym w danym budynku w okresie rozliczeniowym.
 6. Opłata za koszty zmienne rozliczana jest następująco:
 - a. 60 % według odczytu podzielników kosztów;
 - b. 40 % proporcjonalnie do powierzchni centralnie ogrzewanej lokali.
 7. 60 % kosztów zmiennych (według odczytu podzielników) przypadających na poszczególne lokale ustala się dzieląc koszty ustalone w sposób przewidziany w pkt. 5 przez sumę jednostek zużytego ciepła w danym budynku, a następnie mnożąc przez jednostki zużytego ciepła w danym lokalu.
 8. 40 % kosztów zmiennych (proporcjonalnie do powierzchni centralnie ogrzewanej lokalu) przypadających na poszczególne lokale ustala się mnożąc koszty ustalone w sposób przewidziany w pkt. 5 w przeliczeniu na 1 m² powierzchni centralnie ogrzewanych wszystkich lokali w budynku przez powierzchnię centralnie ogrzewaną danego lokalu.

§ 5

1. Dla lokali nieopomiarowanych w budynkach opomiarowanych koszt dostawy ciepła ustala się przyjmując do wyliczenia kosztów zmiennych (ciepła emitowanego przez grzejniki) wielkość 350 % średniej liczby jednostek zużycia ciepła na 1 m² w lokalach danego budynku z uwzględnieniem powierzchni centralnie ogrzewanej lokalu oraz współczynników korygujących (UF, LAW). Pozostałe zasady rozliczenia są identyczne jak dla lokali opomiarowanych.

2. Opomiarowane muszą być wszystkie grzejniki zainstalowane w lokalu (za wyjątkiem pomieszczeń łazienek w mieszkaniach). W przypadku stwierdzenia zniszczenia lub uszkodzenia podzielników kosztów użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym Administrację Zasobów Mieszkaniowych Spółdzielni. Użytkownicy lokali zobowiązani są do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli podzielników lub dokonania wymiany podzielnika.
3. W przypadku celowego uszkodzenia, zerwania plomby lub zdemontowania podzielnika lub podzielników kosztów, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się tak, jak dla lokali nieopomiarowanych.
4. W przypadku awarii podzielników kosztów, niedokonanie czynności określonych w pkt. 2 spowoduje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania tak, jak w pkt. 3.
5. Do rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej danej nieruchomości przyjmuje się następujące współczynniki wyrównawcze LAF:
 - 0,80 – mieszkania na parterze i ostatniej kondygnacji ze ścianami zewnętrznymi;
 - 0,90 – mieszkania środkowe na parterze i ostatniej kondygnacji;
 - 0,90 – mieszkania na środkowych kondygnacjach ze ścianami zewnętrznymi szczytowymi;
 - 0,97 – mieszkania w miejscu załamania linii zabudowy budynku na pośrednich kondygnacjach (uskok ściany);
 - 0,87 – mieszkania w miejscu załamania linii zabudowy budynku na parterze i ostatnim piętrze;
 - 0,85 – mieszkania na ostatniej kondygnacji graniczące z nieogrzewanym strychem.
6. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo kontroli podzielników kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego, a użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia wejścia do lokalu osobom kontrolującym upoważnionym przez Zarząd Spółdzielni.
7. Koszty nieuzasadnionych ekspertyz dotyczących podzielników kosztów ponosi użytkownik lokalu wnoszący o ich przeprowadzenie.

§ 6

1. Wprowadza się minimalne i maksymalne ilości zużytego ciepła w lokalach mieszkalnych opomiarowanych:
 - a. minimalna ilość jednostek zużycia ciepła przyjmowana do rozliczeń wynosi 25 % średniej liczby jednostek zużycia ciepła na 1 m² w lokalach mieszkalnych danego budynku, z uwzględnieniem powierzchni centralnie ogrzewanej lokalu oraz współczynników wyrównawczych;
 - b. maksymalna ilość jednostek zużycia ciepła przyjmowana do rozliczeń wynosi 350 % średniej liczby jednostek zużycia ciepła na 1 m² w lokalach mieszkalnych danego budynku, z uwzględnieniem powierzchni centralnie ogrzewanej lokalu oraz współczynników wyrównawczych.
2. Wszelkie uznane reklamacje dotyczące wysokości kosztów centralnego ogrzewania obciążają koszty stałe ogrzewania budynku w przyszłym sezonie grzewczym.
3. Odczyt podzielników kosztów wykonywany jest drogą radiową. W przypadku żądania użytkownika lokalu przeprowadzenia tradycyjnego, indywidualnego odczytu podzielników kosztów zobowiązany jest on do poniesienia kosztów tego odczytu.
4. Odczyt drogą radiową nie wymaga potwierdzenia przez użytkownika lokalu. Reklamację dotyczącą wykonanych odczytów należy zgłosić w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów ogrzewania. Koszty nieuzasadnionej reklamacji odczytów obciążają użytkownika lokalu.
5. W szczególnych przypadkach stwierdzenia braku poszanowania dla energii cieplnej, a w tym stwierdzenia w czasie sezonu grzewczego długotrwałego okresu otwartych okien w nieopomiarowanych lokalach – naliczane będą dodatkowe opłaty za ogrzewanie lokalu. Wysokość tych opłat wyliczana będzie na podstawie długości okresu stwierdzonych otwartych okien oraz mocy grzejników. Okres, za który naliczana będzie dodatkowa opłata potwierdzony musi być notatką służbową sporządzona przez pracowników Spółdzielni.

O zastosowaniu dodatkowych opłat użytkownik lokalu, którego one dotyczą zostanie niezwłocznie powiadomiony na piśmie. Wysokość wyliczonych dodatkowych opłat obciążających poszczególnych użytkowników lokali odliczana będzie od kosztów ogrzewania przedmiotowych nieruchomości przed sporządzeniem rozliczenia dla poszczególnych użytkowników.

§ 7

1. Na poczet należności za ogrzewanie użytkownicy lokali zamieszkali w lokalach objętych dostawą energii cieplnej zobowiązani są wносить zaliczki w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni według przeciętnego planowanego kosztu przypadającego na 1 m² powierzchni centralnie ogrzewanej lokalu pomnożonego przez powierzchnię centralnie ogrzewaną lokalu.
2. Rzeczywiste koszty dostawy energii cieplnej rozliczane będą:
 - a. raz w roku – w terminie 3 miesięcy po dokonaniu odczytu zużycia ciepła na podzielnikach kosztów zainstalowanych w lokalach;
 - b. raz w roku – w terminie 2 miesięcy od zakończenia sezonu grzewczego dla budynków nieopomiarowanych.
3. Wynikłe z rozliczenia kosztów ogrzewania nadpłaty zaliczek zaliczane będą na poczet opłat eksploatacyjnych na przyszłe okresy. Dopłaty stanowiące różnicę pomiędzy faktycznymi kosztami a wniesionymi zaliczkami użytkownicy lokali winni wnieść na rachunek bankowy Spółdzielni bądź wpłacić w kasie Spółdzielni w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
4. W razie zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami podzielników kosztów, dotychczasowy użytkownik lokalu winien zawrzeć z nabywcą prawa do lokalu umowę zbycia wierzytelności lub umowę przejęcia długu i przedstawić ją Spółdzielni. W przypadku braku takiej umowy wszelkie obciążenia wynikające z rozliczenia kosztów na bazie odczytów podzielników kosztów wobec Spółdzielni ponosi nabywca praw do lokalu.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁEJ WODY

§ 8

1. Koszty dostawy ciepłej wody rozlicza się w rozbiu na wszystkie nieruchomości, do których ciepła woda jest dostarczana z danego źródła.
2. Koszty dostawy ciepłej wody rozliczane są w okresach półrocznych – od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca oraz od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia danego roku. Rozliczenia kosztów dostawy ciepłej wody dostarczane są użytkownikom lokali poprzez umieszczenie ich w skrzynkach na pocztę.
3. Koszty dostawy ciepłej wody ustala się z wyodrębnieniem kosztów stałych i zmiennych na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w przyjętym okresie rozliczeniowym, oddzielnie i niezależnie od kosztów ciepła dla celów ogrzewania lokali.
4. Kosztami stałymi są:
 - a. w przypadku podgrzewu wody wodociągowej przez dostawcę zewnętrznego – opłaty stałe za zamówioną moc cieplną, opłaty stałe za usługi przesyłowe, opłaty abonamentowe za punkty pomiarowe oraz opłaty za dodatkowe usługi stałe zlecone przez Spółdzielnię;
 - b. w przypadku podgrzewu wody wodociągowej przez Spółdzielnię – koszty stałe zakupu paliwa gazowego i energii elektrycznej, koszty stałej obsługi i serwisowania urządzeń do podgrzewu wody, koszty przeglądów technicznych i dozorowych instalacji oraz urządzeń, koszty zakupu urządzeń do podgrzewu wody stanowiących środki trwałe oraz inne koszty stałe związane z podgrzewem wody. Koszty stałe dla podgrzewu wody – wspólne dla ogrzewania lokali i podgrzewu wody – obliczane są w proporcjach uwzględniających ilość ciepła zużytego na dostawę ciepłej wody do lokali w stosunku do ogólnej ilości ciepła zużytego do ogrzewania lokali i dostawy ciepłej wody.

5. Kosztami zmiennymi są:
 - a. w przypadku podgrzewu wody przez dostawcę zewnętrznego – opłaty zmienne za dostarczone ciepło wynikające z odczytów układu pomiarowo-rozliczeniowego, koszty zmienne przesyłu ciepłej wody, koszty wody wodociągowej zużytej do podgrzewu oraz opłaty za dodatkowe usługi zlecone przez Spółdzielnię;
 - b. w przypadku podgrzewu wody wodociągowej przez Spółdzielnię – koszty zmienne zakupu paliwa gazowego i energii elektrycznej, koszty wody wodociągowej zużytej do podgrzewu, koszty bieżących napraw lub remontów instalacji i urządzeń do podgrzewu wody oraz inne koszty za usługi dodatkowe zlecone przez Spółdzielnię. Koszty zmienne dla podgrzewu wody – wspólne dla ogrzewania lokali i podgrzewu wody – obliczane są w proporcjach uwzględniających ilość ciepła zużytego na dostawę ciepłej wody do lokali w stosunku do ogólnej ilości ciepła zużytego do ogrzewania lokali i dostawy ciepłej wody.

§ 9

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów zakupu ciepłej wody dla indywidualnych odbiorców są:
 - a. 1 m³ zużytej ciepłej wody wykazanej na wodomierzu w lokalach opomiarowanych;
 - b. ilość osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych według oświadczeń złożonych przez użytkowników lokali.
2. Koszt podgrzania 1 m³ wody stanowi iloraz sumy kosztów związanych z dostawą energii cieplnej do podgrzania wody wodociągowej oraz sumy zużytej ciepłej wody ustalonej na podstawie odczytów wodomierzy w lokalach i ryczałtu dla lokali nieopomiarowanych w przyjętym okresie rozliczeniowym.

§ 10

1. Zużycie ciepłej wody rozliczane będzie:
 - a. w lokalach objętych dostawą ciepłej wody i wyposażonych w wodomierze – według wskazań wodomierzy;
 - b. w lokalach objętych dostawą ciepłej wody i nie wyposażonych w wodomierze – ryczałtowo według ilości osób zamieszkałych w lokalu.
2. Różnica wskazań zużycia wody pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalach i w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz naliczonym ryczałtem w lokalach nieopomiarowanych, rozliczana jest:
 - a. w przypadku opomiarowania wszystkich lokali – proporcjonalnie na poszczególnych użytkownikach lokali opomiarowanych zgodnie z udziałami lokali w nieruchomości wspólnej albo różnica wskazań obciąża koszty eksploatacji danego budynku. Sposób rozliczenia ustala Zarząd Spółdzielni;
 - b. w przypadku braku opomiarowania części lokali – proporcjonalnie na wszystkich użytkownikach lokali nieopomiarowanych zgodnie z udziałami lokali w nieruchomości wspólnej przy założeniu, że podlegająca rozliczeniu różnica odpowiada sumie udziałów lokali nieopomiarowanych w nieruchomości wspólnej.
3. Nieopłacone zużycie wody wskazane przez liczniki w pomieszczeniach wspólnych nieruchomości rozlicza się na poszczególnych użytkowników lokali zgodnie z udziałami lokali w nieruchomości wspólnej albo obciąża ono koszty eksploatacji danego budynku. Sposób rozliczenia ustala Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku uszkodzenia wodomierza użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Administrację Zasobów Mieszkaniowych Spółdzielni. Niepowiadomienie Spółdzielni o uszkodzeniu wodomierza spowoduje rozliczenie zużycia wody według zasad określonych w pkt. 1 lit. b.
5. W przypadku umyślnego uszkodzenia wodomierza zużycie wody zostanie rozliczone według zasad określonych w pkt. 1 lit. b., koszty napraw obciążą użytkownika lokalu.

§ 11

1. Na poczet należności za dostawę ciepłej wody użytkownicy lokali zamieszkali w lokalach objętych dostawą ciepłej wody zobowiązani są wносить zaliczki w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni według następujących zasad:
 - a. w lokach opomiarowanych opłatę stanowi iloczyn planowanego kosztu podgrzania 1 m³ wody zimnej i przewidywanego zużycia ciepłej wody w okresie rozliczeniowym;
 - b. w lokalach nieopomiarowanych opłatę stanowi ryczałt będący iloczynem ceny podgrzania 1 m³ wody, normy zużycia ciepłej wody na 1 osobę i ilości osób zamieszkałych w danym lokalu;
 - c. norma zużycia ciepłej wody dla lokali nieopomiarowanych wynosi 7 m³ na osobę miesięcznie.
2. Planowany lub faktyczny koszt podgrzania 1 m³ wody stanowi iloraz sumy kosztów planowanych lub faktycznych oraz ilość wody podgrzanej w m³ ogółem. Koszt podgrzania ciepłej wody na osobę ustala się jako iloraz różnicy pomiędzy kosztami podgrzania wody ogółem a kosztami zużycia wody w lokalach opomiarowanych i liczbą osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych.
3. Rzeczywiste koszty dostawy ciepłej wody rozliczane będą raz na półrocze – w terminie 1 miesiąca po dokonaniu odczytu wodomierzy ciepłej wody.
4. Wynikłe z rozliczenia kosztów nadpłaty zaliczek zaliczane będą na poczet opłat eksploatacyjnych na przyszłe okresy. Dopłaty stanowiące różnicę pomiędzy faktycznymi kosztami a wniesionymi zaliczkami użytkownicy lokali winni wnieść na rachunek bankowy bądź wpłacić w kasie Spółdzielni w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni.
5. W razie zmiany użytkownika lokalu w okresie między kolejnymi odczytami wodomierzy, dotychczasowy użytkownik lokalu winien zawrzeć z nabywcą prawa do lokalu umowę zbycia wierzytelności lub umowę przejęcia długu i przedstawić ją Spółdzielni. W przypadku braku takiej umowy wszelkie obciążenia wynikające z rozliczenia kosztów na bazie odczytów wodomierzy wobec Spółdzielni ponosi nabywca praw do lokalu.

V. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 12

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania Spółdzielnia dostarcza użytkownikom lokali raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:
 - a. dla budynku:
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
 - powierzchnię lub kubaturę budynku;
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury;
 - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej;
 - koszty stałe zakupu ciepła;
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła;
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania;
 - porównanie średniego koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej;
 - porównanie średniego koszt podgrzania wody w budynku na 1m² powierzchni lokali w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej;
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych;
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej;
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

- b. dla lokalu:
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w lokalu;
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze;
 - wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym;
 - wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym;
 - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania;
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym;
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty;
 - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

§ 13

1. Dla rozliczeń w budynkach bez indywidualnego opomiarowania Spółdzielnia dostarcza użytkownikom lokali raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:
- a. dla budynku:
- powierzchnia lub kubatura budynku;
 - ilość pobranego ciepła;
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu lub 1 m³ kubatury w rozliczanym okresie;
 - koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody;
 - koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokalu lub 1 m³ kubatury;
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych;
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej;
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.
- b. dla lokalu:
- powierzchnia lub kubatura lokalu;
 - koszt ogrzewania lokalu;
 - zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal;
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym;
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty;
 - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

§ 14

1. Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia uzyskanie nieodpłatnej informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:
- a. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
- b. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
- c. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych LAF;
- d. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustaw wymienionych w § 1.
2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach w dniu 23 listopada 2022 roku roku Uchwałą Nr 15/2022 z mocą obowiązującą od dnia 1 lipca 2022 roku.
3. Tracą moc zapisy: § 1 lit. b i c, § 8 pkt. 2, § 17 – 20, § 32 – 37 „Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej <Nad Regą> w Gryficach”, przyjętego w dniu 29 września 2005 roku Uchwałą nr 13/III/2005 Rady Nadzorczej Spółdzielni.