

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasad rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze;
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
3. Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne;
4. Statut Spółdzielni § 33 ust.1, pkt 26;
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r. 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.
7. Informacje o uchwaleniu Regulaminu oraz zmian do Regulaminu będą umieszczane na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. Regulamin jest dostępny w siedzibie Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz na stronie internetowej.

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i zasady rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
2. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia :
 - 1) **co** - centralne ogrzewanie;
 - 2) **cw** - podgrzanie wody wodociągowej (ciepła woda);
 - 3) **Użytkownik lokalu** - członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni, właściciel lokalu, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego;
 - 4) **Lokale opomiarowane w zakresie cw** - lokale, do których ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego, spełniającego wymogi określone obowiązującymi przepisami, a w szczególności posiadające legalizację wymaganą przepisami ustawy Prawo o miarach;
 - 5) **Lokale nieopomiarowane w zakresie cw** - lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczonej ciepłej wody, a także lokale w których stwierdzono niesprawność urządzeń oraz lokale, których użytkownik lokalu uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań wodomierzy lub kontroli ich prawidłowego działania;
 - 6) **Współczynnik LAF** - współczynnik korygujący zużycie ciepła w lokalach uwzględniający straty ciepła w związku z ich usytuowaniem w bryle budynku;
 - 7) **Koszty stałe co** - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali, to opłata stała za zamówioną moc cieplną dla budynku i usługi przesyłowe;
 - 8) **Koszty stałe cw** - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali, to opłata stała za zamówioną moc cieplną dla budynku dla potrzeb c.w. oraz za przesył i cyrkulację c.w.

- 9) **Koszty zmienne co zależne od użytkownika lokalu** - koszty ciepła emitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalu, rozliczane proporcjonalnie do wskaźań podzielników kosztów;
- 10) **Koszty zmienne co nie zależne od użytkownika lokalu** - rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali, koszty ciepła na ogrzanie pomieszczeń ogólnoużytkowych, klatek schodowych, łazienek, ciepła emitowanego przez piony co;
- 11) **Koszty zmienne cw** - koszt podgrzania ciepłej wody;
- 12) **Nieruchomość** - jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku;
- 13) **Okres rozliczeniowy** - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby:
 - c.o. – 12 miesięcy,
 - c.w. – 6 miesięcy,
 odrębny dla poszczególnych grup nieruchomości zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem przez Zarząd Spółdzielni;
- 14) **Sezon grzewczy** - okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów;
- 15) **Zamówiona moc cieplna** - ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych;
- 16) Spółdzielnia, NSM - Nowosolska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Soli;
- 17) **wskaźnik podgrzania wody - fizyczna wielkość ciepła potrzebna do podgrzania 1m³ wody w węźle cieplnym o sprawności 0,9 wyliczona wg wzoru:**

$$Q_{cw} = 0,001 \times c_w \times (t_{cw} \cdot t_{zw}) / 0,9$$
 gdzie:
 - c_w - 4,19kJ/ (kg x K) – ciepło właściwe wody,
 - t_{cw} – temperatura ciepłej wody na zaworach,
 - t_{zw} – temperatura zimnej wody na wejściu do węzła.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3

1. Na użytkownikach lokali ciąży obowiązek poszanowania uzasadnionych interesów użytkowników innych lokali poprzez utrzymywanie w lokalu minimalnej temperatury w wysokości 16°C, która:
 - nie powoduje zwiększonego zużycia energii cieplnej przez lokale przyległe,
 - nie powoduje niebezpieczeństwa zawilgocenia i zagrzybienia elementów wspólnych budynku i lokali przyległych.
2. Rozliczanie kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali (co) odbywa się w Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wg. podzielników kosztów, lokalowych liczników ciepła lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Obsługa, w tym montaż i odczyt wskaźań podzielników kosztów ogrzewania oraz lokalowych liczników ciepła dokonywana jest przez Spółdzielnię lub podmiot upoważniony przez Spółdzielnię.
4. Rezygnacja z rozliczania wg. podzielników przez wydziałoną z zasobów Spółdzielni Wspólnotę Mieszkaniową przenosi zaciągnięte przez Spółdzielnię zobowiązania finansowe wobec firmy rozliczeniowej na tę Wspólnotę Mieszkaniową.
5. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o zużyciu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, oraz ciepłej wody użytkowej w czasie trwania okresu rozliczeniowego, określony jest w § 10 pkt 1) – 4) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 6 niniejszego Regulaminu.

§ 4

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu :
 - 1) zamontowania urządzeń regulacyjno pomiarowych (przygrzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze lokalowe, ciepłomierze lokalowe),
 - 2) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - 3) kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania.
 - 4) plombowania zaworów odcinających wydzielone obwody grzewcze w lokalach opomiarowanych licznikami ciepła.
2. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do :
 - 1) natychmiastowego zgłoszenia administracji Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń w tym uszkodzeń i naruszenia plomb.

- 2) poniesienia powstałych z winy użytkownika lokalu kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń.
3. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest z udziałem użytkownika lokalu i przedstawiciela Spółdzielni lub firmy rozliczającej co (serwis podzielników) zaś wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie stosownym protokołem.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ CIEPŁA.

§ 5

1. Za całkowite koszty rozliczania ciepła w nieruchomości uważa się:
 - 1) koszty zakupu ciepła rozliczane z jego dostawcą na podstawie zawartych umów,
 - 2) koszty zakupu energii elektrycznej rozliczane z jego dostawcą na podstawie zawartych umów,
 - 3) koszty wyprodukowanego ciepła w kotłowniach własnych,
 - 4) koszty udzielonych bonifikat.
2. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła obejmuje:
 - a) dla rozliczeń centralnego ogrzewania na podstawie podzielników kosztów - informacje dotyczące zarówno budynku, jak i danego lokalu zgodnie z § 9 pkt 2) rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 6 niniejszego Regulaminu;
 - b) dla rozliczeń centralnego ogrzewania na podstawie ciepłomierzy - informacje dotyczące zarówno budynku, jak i danego lokalu zgodnie z § 9 pkt 1) rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 6 niniejszego Regulaminu;
 - c) dla rozliczeń centralnego ogrzewania bez indywidualnego opomiarowania - informacje dotyczące zarówno budynku, jak i danego lokalu zgodnie z § 9 pkt 3) rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 6 niniejszego Regulaminu;
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów przypadających na poszczególne nieruchomości z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
4. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy ciepła przeprowadza się, przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym oddzielnie na cele związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie związane z podgrzewaniem wody.
5. Ilość dostarczonego ciepła na potrzeby co określa się na podstawie wskazania licznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym lub jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego (ciepłomierza) a wskazaniem licznika (ciepłomierza) w obiegu ciepłej wody.
6. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby cw określa się na podstawie wskazań licznika ciepła zamontowanego w obiegu cw w węźle cieplnym.

§ 6

Koszty zakupu ciepła podlegają podziałowi na:

1. Koszty stałe co, do których zalicza się:
 - 1) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc, stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c,
 - 2) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c,
2. Koszty zmienne co :
 - 1) zależne od użytkownika lokalu, do których zalicza się:

opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania, stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ. oraz opłaty zmiennej za usługi przesyłowe w zł/GJ, pomniejszone o zużycie ciepła dla potrzeb ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku (klatek schodowych,

- pralni, suszarni) oraz koszty ogrzewania łazienek z doliczeniem różnicy z rozliczenia kosztów podgrzania c.w.
- 2) nie zależne od użytkownika lokalu, do których zalicza się opłatę za dostarczone ciepło dla potrzeb nieopomiarowanej części instalacji (pomieszczenia ogólnego użytku, klatki schodowe, pralnie, suszarnie),
 - 3) koszt ogrzewania łazienek w wysokości równej kosztowi 3 GJ energii cieplnej przypadających na łazienkę. Należność ta pomniejsza koszty ustalone zgodnie z § 6 pkt 2 ppkt 1. Opłatę ryczałtową za ogrzewanie łazienek, z uwagi na nie opomiarowanie ich, ustala się w jednakowej wysokości stosując zasadę współczynników redukcyjnych poprzez sprowadzenie różnej wielkości zapotrzebowania ciepła dla różnie usytuowanych łazienek do jednakowego poziomu.
Dla łazienek w kawalerkach budynków ul. 22 Lipca 17, 19, 21, 23 w Nowym Miasteczku koszty ogrzewania łazienek dla lokali ul. 22 Lipca 17A/1, 19A/1, 21A/1, 23A/1 wynoszą 1,345 GJ (z wyliczenia : $1,3m^2/2,9 m^2 \times 3 GJ$); dla lokali ul. 22 Lipca 17/3, 19/3, 21/3, 23/3 wynoszą 1,759 GJ (z wyliczenia: $1,7m^2/2,9m^2 \times 3 GJ$). Zmiana obowiązuje od 01.01.2014r.
3. Koszty stałe cw, do których zalicza się :
 - 1) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc, stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c,
 - 2) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiąca iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe w zł/MW/m-c,
 - 3) koszty cyrkulacji c.w., które ustala raz w roku Zarząd Spółdzielni a zatwierdza Rada Nadzorcza, oblicza się odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie wskazań ciepłomierzy głównych w miesiącach letnich, tj. czerwcu, lipcu, sierpniu, w których pomiar zużycia ciepła dotyczy wyłącznie zużycia ciepła na potrzeby c.w.
 4. Koszty zmienne c.w. stanowią opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na podgrzanie wody wodociągowej stanowiącą iloczyn ilości pobranej ciepłej wody, wskaźnika podgrzania i ceny za dostarczone ciepło, wyrażonej w zł/GJ (cena za jednostkę ciepła i stawki opłaty zmiennej za usługę przesyłową).
 5. Różnica z rozliczenia c.w. z uwzględnieniem kosztów cyrkulacji doliczana jest do kosztów zmiennych c.o. zależnych.

§ 7

Koszty wyprodukowanego ciepła w kotłowniach własnych podlegają podziałowi na :

1. Koszty stałe, do których zalicza się miesięczną opłatę stałą, ustalaną na podstawie kalkulacji rzeczywistych kosztów za rok miniony z uwzględnieniem poniższych składników:
 - a) serwis kotłowni,
 - b) opłata za dozór techniczny,
 - c) opłata za zanieczyszczanie środowiska,
 - d) podatek od nieruchomości,
 - e) ubezpieczenie,
 - f) usługi kominiarskie,
 - g) koszty eksploatacji ciepłomierzy, w tym lokalowych,
 - h) koszty konserwacji i remontów urządzeń kotłowni.
 - i) koszty cyrkulacji c.w.
 - j) amortyzacja środków trwałych
2. Koszty zmienne co. (nie dotyczy budynków z lokalami wyposażonymi w indywidualne liczniki ciepła):
 - 1) zależne od użytkownika lokalu, do których zalicza się opłatę za wyprodukowane ciepło w kotłowni dla potrzeb co nieruchomości, stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny wyprodukowanego ciepła wyrażonej w zł/GJ, pomniejszonej o zużycie ciepła dla potrzeb nie opomiarowanej części instalacji oraz koszty ogrzewania łazienek;
 - 2) nie zależne od użytkownika lokalu, do których zalicza się opłatę za wyprodukowane ciepło dla potrzeb nie opomiarowanej części instalacji (klatki schodowe, pomieszczenia ogólnego użytku);
 - 3) koszt ogrzewania łazienek w wysokości równej kosztowi 3 GJ energii cieplnej przypadających na łazienkę. Należność ta pomniejsza koszty ustalone zgodnie z § 7 pkt 2 ppkt 1. Opłatę ryczałtową za ogrzewanie łazienek, z uwagi na nie opomiarowanie ich, ustala się w jednakowej wysokości stosując zasadę współczynników redukcyjnych poprzez sprowadzenie różnej wielkości zapotrzebowania ciepła dla różnie usytuowanych łazienek do jednakowego poziomu.

3. Koszty zmienne c.w. :

- 1) stanowią opłatę za wyprodukowane ciepło na podgrzanie wody wodociągowej, stanowiącą iloczyn ilości pobranej ciepłej wody, wskaźnika podgrzania i ceny wyprodukowanego ciepła, wyrażonej w zł/GJ.
- 2) Różnica z rozliczenia c.w. z uwzględnieniem kosztów cyrkulacji doliczana jest do kosztów zmiennych c.o. zależnych.

§ 8

Cena jednostkowa ciepła w kotłowniach własnych z wyjątkiem przypadków jak w § 10, kalkulowana jest na podstawie poniesionych kosztów zmiennych (opłata za paliwo, energię elektryczną zużywaną dla potrzeb kotłowni) odniesionych do wielkości energii cieplnej wyprodukowanej dla potrzeb co i cw wszystkich nieruchomości zasilanych z danej kotłowni.

§ 9

1. Koszty stałe co ustalone zgodnie z § 6 ust.1 i § 7 ust.1 rozlicza się na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty zmienne co ustalone zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1) oraz z § 7 ust. 2 pkt 1) rozlicza się na poszczególne lokale wg wskazań urządzeń wskaźnikowych (podzielników kosztów) lub ciepłomierzy lokalowych przy zastosowaniu współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie (LAF), wynikających z położenia lokalu w bryle budynku.
3. Dla każdego okresu rozliczeniowego zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie obliczeniowych jednostek HKV w lokalach, zgodnie z § 7 i § 8 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w § 1 ust. 6 niniejszego Regulaminu.

- I. **Maksymalne zużycie w lokalach** obliczeniowych jednostek zużycia w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = \sum **maksymalnych jednostek zużycia** × LAF, gdzie:

- a) LAF - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.
- b) **Maksymalne jednostki zużycia** = $E_{co} \times 277,77 \times 0,951$
gdzie: E_{co} - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

$E_{co} = Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e^{sr}}) / (t_{io} - t_{eo})$ gdzie:

Q_{co}	moc zainstalowana grzejników [W];
N	liczba dni okresu grzewczego;
24	czas poboru ciepła w ciągu doby;
$3,6 \times 10^{-6}$	współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
t_i	maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
$t_{e^{sr}}$	średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
t_{eo}	obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej)
t_{io}	obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];
277,77	współczynnik przeliczeniowy z GJ na kWh;
0,951	współczynnik czułości bazowej podzielnika.

W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia HKV dla **danego lokalu** wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń (podzielniki) jest większa, niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej (czytają: wg powyższego wzoru), dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

- II. **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe

ogrzewanych pomieszczeń określone dziale III. § 3 ust.1 obowiązującego Regulaminu tj. minimum 16°C.

W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 30% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

4. Koszty zmienne co ustalone zgodnie z § 6 ust. 2 pkt.2) oraz z § 7 ust.2 pkt.2) rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Koszty zmienne co ustalone zgodnie z ust.3 wyliczane są w zależności od proporcji zużywanego ciepła w części nieopomiarowanej instalacji w stosunku do całkowitej ilości ciepła zużywanego w nieruchomości. Wskaźnik ten ustala i w miarę potrzeb weryfikuje Zarząd Spółdzielni. Podlega on zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Aktualnie uśredniony dla zasobów w Nowej Soli i w Nowym Miasteczku, odpowiednio wynosi 50% i 50%.
6. Koszty stałe cw ustalone zgodnie z § 6 ust.3 oraz § 7 ust.1 rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
7. Koszty zmienne cw zależne od użytkownika lokalu ustalone zgodnie z § 6 ust.4 oraz z § 7 ust.3 pkt. 1) rozlicza się na poszczególne lokale wg ilości zużytej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi.
8. Koszty zmienne cw ustalone wg ust.6 podlegają rozliczeniu raz na pół roku odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 10

1. W przypadku wyposażenia lokali w budynku zasilanym z kotłowni własnej w indywidualne liczniki ciepła, koszt zmienny co zależny od użytkownika lokalu ustalany jest na podstawie wskazań ciepłomierzy indywidualnych x LAF x cena za ciepło wyprodukowane w kotłowni własnej, wyrażona w zł/GJ.
Cena jednostkowa ciepła kalkulowana jest na podstawie poniesionych kosztów zmiennych produkcji ciepła, w tym kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby kotłowni, odniesionych do wielkości energii na potrzeby co i cw budynku, zmierzone ciepłomierzem w kotłowni.
2. Koszty zmienne co niezależne od użytkownika lokalu, do których zalicza się różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza w kotłowni a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych w mieszkaniach rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Odczyty ciepłomierzy lokalowych dokonuje spółdzielnia. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu ciepłomierza od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej przez oszacowanie zużycia ciepła wg zasad określonych w § 13 ust.1.
4. W przypadku nie udostępnienia mieszkania w celu dokonania wymiany ciepłomierza mieszkaniowego od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej wg. zasad określonych w § 13 ust.1

§ 11

W celu uwzględnienia wpływu usytuowania lokali mieszkalnych rozliczanych na podstawie podzielników kosztów lub ciepłomierzy lokalowych na wysokość opłat za ogrzewanie należy stosować współczynniki wyrównawcze, uwzględniające niekorzystne usytuowanie lokalu w bryle budynku. Współczynniki są wyliczane na podstawie obliczeniowego zapotrzebowania na moc cieplną, indywidualnie dla poszczególnych lokali. W przypadku zmiany charakterystyki energetycznej budynku współczynniki zostają ponownie przeliczone. Zostają one uwzględnione w następnym pełnym okresie rozliczeniowym.

§ 12

1. Dla grzejników usytuowanych pod stropem stosuje się mnożnik 0,9 dla wskaźnika wydajnościowego (tzw. UF) tych grzejników.
2. W budynkach, w których część kuchni posiada piony rurowe, a część grzejniki żebrze opomiarowane, koszty zużycia co w kuchniach nieopomiarowanych szacuje się wg średniego odczytu podzielników w kuchniach opomiarowanych x UF urządzenia grzewczego nieopomiarowanego.
3. Pomieszczenia ogólnego użytku w budynkach wielolokalowych są ogrzewane ciepłem dostarczonym do danej nieruchomości. Na wniosek zwykłej większości właścicieli lokali liczonej udziałami, Spółdzielnia odetnie dostawę ciepła do w/w pomieszczeń tzn. suszarni, pralni,

- wózkarni, rowerowni, a współczynnik LAF (w przypadku rozliczania c.o. wg podzielników kosztów) dla lokali nad nimi położonych zostanie przyjęty w takiej wysokości jak dla lokali nad piwnicami nie ogrzewanymi.
4. Dodatkowe urządzenie grzewcze w łazience zasilane z inst. c.o. budynku może być zamontowane tylko za zgodą Spółdzielni. Podlega ono opomiarowaniu i rozliczeniu wg. podzielnika kosztów. Montaż urządzenia i podzielnika następuje na koszt użytkownika lokalu.
 5. Użytkownik lokalu może za zgodą Spółdzielni dokonać na swój koszt wymiany grzejników w zajmowanym lokalu na nowszej generacji z tolerancją mocy grzewczej grzejnika +/-10% w stosunku do wielkości wynikającej z dokumentacji technicznej budynku. W przypadku stwierdzenia zwiększenia mocy grzewczej grzejnika w łazience o więcej niż 10%, obciążenie za zużycie ciepła w tym pomieszczeniu wyliczone wg § 6 ust. 2 pkt 3 i § 7 ust.2 pkt 3 zostanie powiększone proporcjonalnie do zwiększonej mocy grzewczej grzejnika powyżej 10% dopuszczalnej tolerancji.

§ 13

1. W przypadku samowolnego demontażu grzejnika przez użytkownika lokalu w danym pomieszczeniu, jak również w przypadku:
 - uszkodzenia podzielnika
 - zerwania lub naruszenia plomb podzielnika
 - uniemożliwienia dokonania odczytu podzielnika (brak dostępu do pomieszczeń)
 - uniemożliwienia wymiany podzielnika (brak dostępu do pomieszczeń)
 - lub innych uszkodzeńSpółdzielnia dochodzić będzie od użytkownika lokalu odszkodowania przyjmując szacunkowe zużycia ciepła dla tego pomieszczenia w wysokości średniego wskazania, wyliczonego z trzech najwyższych wskazań podzielników w danej nieruchomości.
2. W przypadku braku możliwości odczytu podzielnika lub uszkodzenia podzielnika nie z winy lokatora, rozliczenie nastąpi wg procentowego udziału zużycia ciepła w danym pomieszczeniu do całości mieszkania . Uśredniony wskaźnik wyliczany jest na podstawie udziału odczytanych jednostek w danym pomieszczeniu do jednostek ogółem w lokalu dla trzech ostatnich okresów, dla których wyliczenie takie będzie możliwe.

§ 14

1. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczenia opłat za ciepło dla lokali na podstawie powierzchni użytkowej lokalu, jeżeli wolę o takim sposobie rozliczania wyrazi bezwzględna większość właścicieli lokali liczona udziałami.
2. Rozliczenie kosztów c.o. na podstawie klucza powierzchni liczone jest wg następujących zasad:
 - a) Rozliczenie wg powierzchni następuje od następnego okresu rozliczeniowego w stosunku do okresu, w którym nastąpiło wyrażenie woli o zamiennym sposobie rozliczania c.o.
 - b) Koszty zmienne za zużyte ciepło na potrzeby c.o. , określone zgodnie z zasadami § 6 ust.2, dzielone są przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku. Tak uzyskany koszt jednostkowy ogrzania 1m² mnoży się przez powierzchnię użytkową każdego lokalu w budynku.
 - c) Podzielniki kosztów, w przypadku rozliczenia wg klucza powierzchni, pozostają dla celów analiz oraz umożliwienia powrotu do rozliczania wg wskazań podzielników nie zdemontowane.
 - d) Przejście nieruchomości na rozliczanie wg. powierzchni w trakcie spłaty ratalnej zakupu podzielników nakłada na użytkowników lokali w danej nieruchomości obowiązek spłaty jednorazowej całej pozostałej kwoty wartości podzielników zamontowanych w nieruchomości lub kontynuowanie spłaty ratalnej .

V. USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

§ 15

1. Zaliczki na pokrycie kosztów co i cw wnoszone są przez użytkowników lokali przez 12 m-cy w roku, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczeniu z użytkownikami lokali podlegają opłaty wniesione na pokrycie kosztów zmiennych co i cw zależnych od użytkownika lokalu.

3. Dla budynków, w których wszystkie mieszkania wyposażono w indywidualne liczniki ciepła zaliczkę na potrzeby co ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie zużycia energii w danym mieszkaniu oraz ceny zakupu lub produkcji 1 GJ (w urządzeniach własnych) w minionym okresie rozliczeniowym. Odczyt liczników indywidualnych ciepła następować będzie na koniec grudnia, natomiast rozliczenie co nastąpi w terminie 3 m-cy od daty odczytu liczników indywidualnych.
4. Użytkownicy lokali użytkowych opłacają koszty zmienne co w sezonie grzewczym.
5. Użytkownicy lokali użytkowych pokrywają koszty przesyłu energii cieplnej z węzła do lokalu na warunkach określonych w umowie najmu jednak w wysokości nie mniejszej niż 10% opłaty zmiennej co za pobraną energię.
6. Zaliczki na poczet ogrzewania lokali mieszkalnych, wyposażonych w podzielniki kosztów ustalane są przez Zarząd Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni, na wniosek użytkownika lokalu, może ustalić dla danego lokalu indywidualny poziom zaliczki. Zaliczka ta powinna bazować na średniorocznym koszcie ogrzewania lokalu za minione dwa okresy rozliczeniowe.
7. Zaliczki na pokrycie kosztów zakupu ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody wodociągowej ustalane są na kolejny okres rozliczeniowy po rozliczeniu wody, na podstawie rzeczywistego zużycia wody w lokalu i ceny podgrzania.
8. Rozliczenie zaliczek na pokrycie kosztów co i cw z użytkownikami lokali następuje w terminie:
 - 1) 1 miesiąca w przypadku cw,
 - 2) 3 miesięcy w przypadku colicząc od daty terminu odczytów lokalowych urządzeń pomiarowych.
9. Jeżeli użytkownik lokalu nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu wobec Spółdzielni nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu zostaje wypłacona w terminie do 30 dni od daty złożenia wniosku.
10. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach za używanie lokalu nadpłata podlega rozliczeniu i umniejsza zadłużenie wobec Spółdzielni.
11. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego budynku, użytkownicy (poprzedni i obecny), uzgadniają pomiędzy sobą sprawy związane z rozliczeniem kosztów c.o. i kosztów podgrzania wody. Wszelkie wynikające z rozliczenia koszty niedopłaty oraz nadpłaty przechodzą na nabywców, czyli aktualnych użytkowników lokalu.
13. - uchylony
14. - uchylony
15. - uchylony

VI. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH I NIEODCZYTANYCH.

§ 16

- wykreślony

VII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓLDZIELNI, BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO

§ 17

1. W ramach inkasowanych opłat Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić :
 - a) w zakresie co - utrzymanie w sezonie grzewczym w lokalu temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących PN.
 - b) w zakresie dostaw ciepłej wody - dostarczanie ciepłej wody o temperaturze normatywnej 45-55°C.
2. Użytkownikowi lokalu przysługują upusty w opłatach za ciepło, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę :
 - a) temperatura w lokalu jest niższa od obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.
 - b) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45°C.
3. Decyzję o wprowadzeniu lub przerwaniu ogrzewania podejmuje na podstawie danych meteorologicznych Zarząd Spółdzielni.

4. Jeżeli z powodu zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę wystąpiło niedogrzaenie lokalu, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzaenia, użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata w wysokości udzielonej przez dostawcę ciepła.
5. W przypadku określonym w ust.1 pkt b) za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej z powodu wadliwie działających instalacji w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40 °C.
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 40°C.
 - c) Udzielona bonifikata wg. pkt. a) i b) zwiększa koszty zmienne cw zależne przyszłego okresu rozliczeniowego.
6. W przypadku określonym w ust.1 pkt b) za każdą rozpoczętą dobę ,w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej z powodu zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę w wysokości udzielonej bonifikaty przez dostawcę ciepła.
7. Niedogrzaenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien użytkownik lokalu zgłosić do Spółdzielni w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia pod warunkiem obecności użytkownika w lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię z jej winy jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.
8. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Dopuszczalne jest rozliczanie bonifikat w innych okresach ,nie dłuższych jednak niż roczne.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do Spółdzielni. Spółdzielnia bądź firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od złożenia reklamacji.
2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym w § 15 ust.11.
3. W przypadku uznania reklamacji użytkownika lokalu kwota korekty rozliczenia zwiększa lub pomniejsza koszty zmienne co w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat co.
5. Naprawa lub wymiana uszkodzonych urządzeń pomiarowo-regulacyjnych powstała z winy użytkownika lokalu jest dokonywana na jego koszt. wg cennika firmy serwisowej prowadzącej rozliczenia dla Spółdzielni.
6. Grzejniki odbierające ciepło z instalacji ogrzewczej powinny być zaopatrzone w regulatory dopływu ciepła umożliwiające użytkownikom lokali uzyskanie w pomieszczeniach temperatury niższej od obliczeniowej, przy czym nie niższej niż 16°C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej (§134 ust.4,5,6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).
7. W przypadku zadłużenia czynszowego powyżej 3 m-cy, upoważnia się Zarząd Spółdzielni do podjęcia decyzji o odcięciu dostawy cw do lokalu, z opłombowaniem przyłącza cw. Zerwanie plomby traktowane będzie jako kradzież ciepłej wody. Upoważnia to Zarząd Spółdzielni do zgłoszenia faktu popełnienia przestępstwa organom ścigania i obciążenia użytkownika lokalu za to karą w wysokości równowartości ceny wody i kanalizacji w ilości 60m³ na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.
8. Zerwanie plomby na zaworach odcinających, urządzeniach regulacyjnych w wydzielonych obwodach grzewczych w lokalach opomiarowanych licznikami ciepła spowoduje naliczenie opłaty za c.o. wg. wskazań licznika x2, za okres od dnia stwierdzenia faktu zerwania plomby do ostatniego odczytu przed naruszeniem plomb.
9. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nowosolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 2/2006 z dnia **23.01.2006r.** i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii ciepłej począwszy od dnia zatwierdzenia.

- wprowadzono treść aneksu nr 1/2006 z dnia 27.02.2006r. obowiązującą od okresu rozliczeniowego 2005;
- wprowadzono treść aneksu nr 2/2007 z dnia 22.01.2007r. obowiązującą od okresu rozliczeniowego 2007/2008;
- wprowadzono treść aneksu nr 3/2008 z dnia 11.02.2008r, obowiązującą od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono treść aneksu nr 1/2009 z dnia 26.01.2009r, obowiązującego od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono treść aneksu nr 2/2009 z dnia 24.08.2009r., obowiązującego od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono treść aneksu nr 1/2010 z dnia 27.09.2010r., obowiązującego od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono treść aneksu nr 2/2010 z dnia 20.12.2010r., obowiązującego od dnia 01.01.2011r.;
- wprowadzono treść aneksu nr 1/2013 z dnia 28.01.2013r., obowiązującego od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono treść aneksu nr 2/2013 z dnia 21.10.2013r., obowiązującego od okresu rozliczeniowego 2013/2014;
- wprowadzono treść aneksu nr 1/2014 z dnia 29.12.2014r., obowiązującego od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono treść aneksu nr 1/2017 z dnia 27.11.2017, obowiązującego od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono treść aneksu nr 1/2019 z dnia 15.04.2019, obowiązującego od następnego okresu rozliczeniowego;
- wprowadzono treść aneksu nr 1/2022 z dnia 21.02.2022r., obowiązującego od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono treść aneksu nr 2/2022 z dnia 29.08.2022r., obowiązującego od dnia zatwierdzenia;
- wprowadzono treść aneksu nr 3/2022 z dnia 28.11.2022r., obowiązującego od 01.01.2023r. z zastosowaniem od nowych okresów rozliczeniowych;
- wprowadzono treść aneksu nr 1/2023 z dnia 30.01.2023r., obowiązującego od dnia zatwierdzenia;

Niniejszy tekst jednolity regulaminu zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 /2023 z dnia 30.01.2023r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej NSM
Ewa Szczepankowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej NSM
Andrzej Kasprzak

RADCA PRAWNY
Alina Malczyńska