

UCHWAŁA Nr 14 /2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 16 maja 2023 roku

w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku na podstawie art. 46 § 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz art. 59 ust. 1 pkt 11 lit. a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, postanawia:

§ 1

Uchwała się Regulamin rozliczania kosztów: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, zwany dalej Regulaminem, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

1. Uchyla się dotychczasowy Regulamin rozliczania kosztów: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 roku z późniejszymi zmianami, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. Zgodnie z postanowieniami uchylanego Regulaminu zostanie rozliczony sezon rozliczeniowy kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania 2022/2023 r. oraz pierwsze półrocze 2023 r. dotyczące rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, zimnej wody, gazu w lokalach i energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą :
 - 1) W części dotyczącej rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, zimnej wody, gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych od dnia **1 lipca 2023 r.;**
 - 2) W części dotyczącej rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania od dnia **1 czerwca 2023 r.**, tj. od początku sezonu rozliczeniowego 2023/2024, rozpoczynającego się w dniu 1 czerwiec 2023 r.

§3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Głosowanie :

Obecnych członków Rady - 11
„za” uchwałą głosowało - 11
„przeciw” uchwale głosowało - 0

RADCA PRAWNY
mgr Sławomir Włosniowski
Wł./WB/333

Sekretarz Rady Nadzorczej

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Aneta Gustowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

mgr Armin Jarosz

Uzasadnienie:

Zmiana Regulaminu jest niezbędna, aby dostosować jego zapisy do znowelizowanej Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 1385; zm.: Dz.U. z 2022 poz. 1723, poz. 2127, poz. 2243, poz. 2370 i poz. 2687 oraz z 2023 r. poz. 295) oraz aby spełnić warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. Dz. U. z 2021 r. poz. 2273.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku wnosi o przyjęcie przedkładanej uchwały.

RADCA PRAWNY
Włosniowski
mgr Sławomir Włosniowski
WŁ/WB/333

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW: ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY, ZIMNEJ WODY I GAZU W LOKALACH ORAZ ENERGII ELEKTRYCZNEJ W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KŁODZKU

DZIAŁ I

ROZDZIAŁ I PODSTAWY NORMATYWNE

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 648).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 438).
3. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 537).
4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 1385; zm.: Dz.U. z 2022 poz. 1723, poz. 2127, poz. 2243, poz. 2370 i poz. 2687 oraz z 2023 r. poz. 295).
5. Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 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 (Dz.U. z 2021 r., poz. 2273).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r., Nr 8, poz. 70).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
8. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 r. poz. 718; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 158 i poz. 788 oraz z 2022 r. poz. 37, poz. 597 i poz. 2437).
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
10. Umowy z dostawcami: energii cieplnej, wody, gazu, energii elektrycznej.
11. Umowy dotyczące serwisu odczytowego, rozliczeniowego zawarte ze specjalistycznymi firmami.

ROZDZIAŁ II POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA

§ 2

W celu stworzenia warunków racjonalnego gospodarowania energią ciepłą, wodą, energią elektryczną, gazem wprowadza się zasady pozwalające na obciążenie poszczególnych odbiorców kosztami zależnymi od ich zużycia.

Regulamin niniejszy, zwany dalej „Regulaminem” określa:

1. Zasady rozliczania kosztów:

- 1) energii ciepłej dostarczanej do lokali dla celów centralnego ogrzewania – Dział II Regulaminu;
- 2) wody zimnej i podgrzania wody dostarczanej do lokali dla celów użytkowych – Dział III Regulaminu;
- 3) gazu dostarczanego do lokali – Dział IV Regulaminu;
- 4) energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości – Dział V Regulaminu.

2. Zasady ustalania rodzaju zaliczek na poczet kosztów wymienionych w ust 1.

3. Terminy okresów rozliczeniowych.

§ 3

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku;
- 2) **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, a także najemca lokalu mieszkalnego i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
- 3) **powierzchnia do rozliczenia kosztów energii ciepłej** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nie posiadające grzejników c.o., wchodzące w skład lokalu np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane, wiatrołapy itp.; nie wlicza się do tej powierzchni piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, suszarni; dodatkowo nie wlicza się do tej powierzchni wiatrołapów niewyposażonych w grzejniki, których ściany nie są przewidziane jako przegroda do izolacji cieplnej (ścianki szklane, ceglane o małej grubości); w przypadku wystąpienia w lokalu pomieszczeń lub ich części niższych niż 2,2 m, a wyższych niż 1,4 m powierzchnię tych części przyjmuje się w 50%; powierzchni lokalu o wysokości równej lub niższej niż 1,4 m nie wlicza się;
- 4) **części wspólne nieruchomości** – części nieruchomości, które stanowią współwłasność wszystkich właścicieli lokali w danej nieruchomości: klatki schodowe, korytarze, piwnice itp.
- 5) **węzeł cieplny** – zespół urządzeń łączących sieć ciepłą znajdującą się na zewnątrz obiektu zaopatrzenia w ciepło z instalacją wewnętrzną obiektu,
- 6) **kotłownie lokalne stanowiące własność Spółdzielni** – (w Kłodzku przy ul. Czeskiej 37, Lutyckiej 15, Muzealnej 9-11, w Odrzychowicach Kłodzkich przy ul. Sportowej 1A) zespół urządzeń wytwarzających czynnik grzewczy zasilający lokale w jednym lub kilku budynkach, dla których ze względu na dostarczanie ciepła ze wspólnej kotłowni można przeprowadzić odrębne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania,
- 7) **podzielnik kosztów ogrzewania** - urządzenie wskaźnikowe, pozwalające w racjonalny sposób określić udział każdego indywidualnego grzejnika w zużyciu całkowitej ilości ciepła dostarczonego do budynku, węzła cieplnego,
- 8) **lokal nieopomiarowany** - lokal, w którym nie są stosowane podzielniki kosztów ogrzewania

- lub wodomierze z odczytem zdalnym,
- 9) **woda** – dostawa wody + odprowadzanie ścieków – na podstawie art. 27 ust. 4 i 5 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7.06.2001 roku, (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 537).
 - 10) **ciepła woda** – zimna woda + koszt podgrzania,
 - 11) **licznik ciepła (cieplomierz)** – przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej. Jednostką miary energii cieplnej jest GJ,
 - 12) **wodomierz – wodomierz z odczytem zdalnym** - przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości przepływającej wody. Jednostką miary jest m³,
 - 13) **różnica (uchyb)** – różnica pomiędzy zużyciem wody wykazany na wodomierzu głównym, a sumą zużycia wykazaną na wodomierzach indywidualnych i sumą ryczałtów w lokalach nieopomiarowanych.

§ 4

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność lub będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

§ 5

1. Okresy rozliczeniowe:
 - 1) dla rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się okres rozliczeniowy od dnia 1 czerwca danego roku do dnia 31 maja następnego roku;
 - 2) rozliczenie: energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych, dokonywane będzie w okresach półrocznych, to jest: od dnia 1 stycznia do 30 czerwca oraz od dnia 1 lipca do 31 grudnia.
2. Ustalone w wyniku rozliczenia:
 - 1) niedopłaty – winny być spłacone w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie będą naliczane ustawowe odsetki.
W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może odroczyć termin uregulowania niedopłaty lub rozłożyć spłatę na raty, jednakże na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy; w takim przypadku mają zastosowanie zasady określone w Regulaminie zasad prowadzenia windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
 - 2) nadpłaty - zostają zaliczone na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.
Na pisemny wniosek użytkownika lokalu, Spółdzielnia może zwrócić nadpłatę po potrąceniu wszelkich zaległości płatniczych wobec Spółdzielni. Kwota nadpłaty nie podlega oprocentowaniu.

§ 6

1. Reklamacje dotyczące otrzymanego rozliczenia kosztów w poszczególnych okresach rozliczeniowych można wnosić w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Reklamacje rozstrzyga Zarząd w terminie 30 dni od daty wniesienia reklamacji.
3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu reklamacji.

§ 7

1. Spółdzielnia ustala dla użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach, budynkach zaliczki na opłaty za dostawę energii cieplnej na poczet centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wody zimnej i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, których wysokość określa się na podstawie rozliczenia kosztów za poprzednie okresy rozliczeniowe oraz przewidywanych kosztów w oparciu o obowiązujące, a także przewidywane taryfy dla dostawy mediów.
2. Istnieje możliwość indywidualnego zwiększenia zaliczki na poczet opłat za dostawę energii cieplnej oraz ustalenia indywidualnych zaliczek na zimną i ciepłą wodę,
3. W trakcie okresu rozliczeniowego zaliczki mogą być zmienione w przypadku wzrostu cen lub zaistnienia innych istotnych okoliczności mogących mieć wpływ na koszty.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana do przedstawienia w formie pisemnej użytkownikom lokali końcowego rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej, wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości oraz innych informacji zgodnie z obowiązującymi przepisami w terminie nie dłuższym niż 4 miesiące od zakończenia okresu rozliczeniowego. Dokument rozliczeniowy służy do wzajemnych rozliczeń pomiędzy użytkownikiem, a Spółdzielnią.
5. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w nieruchomościach, w których zastosowanie mają podzielniki kosztów ogrzewania wykonuje firma rozliczająca, z którą Spółdzielnia zawarła umowę, w terminie określonym w umowie.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącego dokumentowania zmiany ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bieżącej kontroli wzrokowej poprawności działania zamontowanych w lokalu wodomierzy oraz podzłowników kosztów ogrzewania. O zauważonych nieprawidłowościach należy natychmiast poinformować w formie pisemnej służby techniczne Spółdzielni.

DZIAŁ II ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

ROZDZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE

§ 8

1. Kosztami energii cieplnej wytworzonej w kotłowniach dostawców ciepła są wydatki związane z zakupem energii, wynikające z faktur dostawców energii cieplnej oraz innych kosztów mogących powstać w związku z dostawą ciepła. Ceny energii cieplnej ustalane są na podstawie taryf dla ciepła zatwierdzanych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE).
2. Koszty energii cieplnej wytworzonej w kotłowniach lokalnych ustalane są na podstawie wystawianych przez sprzedawcę nośnika energii (gaz, olej) faktur, kosztów za obsługę kotłowni, energię elektryczną, wodę i innych mogących powstać w związku z dostawą ciepła.
3. Całkowite koszty ogrzewania ustalane są z uwzględnieniem kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu zlecenia lub wykonywania we własnym zakresie odczytu i rozliczania podzłowników ciepła w zasobach Spółdzielni. Koszty odczytu i rozliczenia obciążają użytkowników lokali proporcjonalnie do ilości podzłowników zamontowanych w lokalu.

ROZDZIAŁ II WARUNKI STOSOWANIA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 9

1. Podstawową formą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są podzielniki kosztów ogrzewania z wyjątkiem nieruchomości, budynków, które przed dniem (24.12.2021 r.) wejścia w życie rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r. Dz.U.2021 poz. 2273 były rozliczane według powierzchni lokali.
Aktualnie po przeprowadzeniu oceny nie jest technicznie wykonalne wyposażenie lokali w tych nieruchomościach, budynkach w podzielniki kosztów ogrzewania zgodnie z wymogami § 5 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r. Dz.U.2021 poz. 2273.
2. Podzielniki kosztów są własnością użytkownika lokalu.
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni lokalu w celu montażu podzielników kosztów lub w celu dokonania ich odczytów, albo jeżeli użytkownik lokalu dokona ingerencji w to urządzenie w celu zafałszowania jego wskazań, to taki lokal uznaje się jako lokal nieopomiarowany. Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu nieopomiarowanego w części dotyczącego kosztu zmiennego zgodnie z § 12 ust.2 pkt.2 za okres rozliczeniowy odszkodowaniem, obliczonym jako iloczyn powierzchni całego lokalu i maksymalnego kosztu zmiennego, ustalonego na podstawie § 12 ust.3 pkt.2 powiększonym o 100%.
4. W poszczególnych lokalach, których użytkownicy nie udostępnią możliwości montażu podzielników kosztów, rozliczenie zużycia ciepła następuje według zasad obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z § 9, ust. 3.
5. Dla lokali o niekorzystnej lokalizacji, która ma wpływ na ilość zwiększonego zużycia ciepła stosuje się współczynniki korygujące. Wykaz współczynników korygujących stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
6. W nieruchomościach, budynkach, w których stosuje się indywidualne rozliczanie kosztów c.o. na podstawie podzielników kosztów ogrzewania dopuszcza się możliwość zastosowania zamiennego rozliczenia w danym okresie rozliczeniowym (sezonie grzewczym) w oparciu o m² pow. ogrzewanej pod warunkiem:
 - 1) minimum 75% użytkowników lokali w danym budynku wystąpi z wnioskiem o zamienne rozliczenie.
 - 2) wniosek o którym mowa będzie złożony w terminie do 21 dni od dnia przedłożenia rozliczenia według podzielników kosztów ogrzewania.
 - 3) do kosztów zamiennego rozliczenia kosztów ogrzewania doliczone zostaną poniesione koszty pierwotnego rozliczenia.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego, pisemnego zgłoszenia w Spółdzielni uszkodzeń podzielników kosztów.
8. Uszkodzenie podzielnika, zmiana położenia podzielnika na grzejniku, zniszczenie lub naruszenie plomby oraz każde inne uszkodzenie (dokonane przez użytkownika lokalu lub inną osobę), mające wpływ na nieprawidłowe rozliczenie kosztów poboru ciepła stanowi naruszenie obowiązków użytkownika lokalu i skutkuje ustaleniem kosztu ogrzewania jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z § 9, ust. 3. W tych przypadkach Spółdzielnia nie rozpatruje żadnych reklamacji.
9. W przypadku określonym w ustępie 8 nie stosuje się zwiększenia odszkodowania o 100 %, jeśli użytkownik niezwłocznie powiadomi o tym fakcie w formie pisemnej Spółdzielnię, a uszkodzenie dotyczy jednego podzielnika i możliwe jest ustalenie zużycia w oparciu o wskazania z pozostałych, nieuszkodzonych podzielników. W takim wypadku rozliczenie lokalu odbywać się będzie na podstawie wskazań na nieuszkodzonych podzielnikach kosztów oraz jednostek oszacowanych za okres rozliczeniowy, w którym wystąpiło uszkodzenie. Oszacowania jednostek dokonuje się na podstawie najwyższego zużycia zarejestrowanego na

- podzielniku z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych.
10. Spółdzielnia może dokonywać odczytów kontrolnych podzielników kosztów w różnych terminach (niezależnych od okresów rozliczeniowych) bez wcześniejszego uprzedzenia użytkowników lokali.
 11. Stwierdzenie manipulacji przy podzielnikach kosztów może spowodować skierowanie na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).

ROZDZIAŁ III PODZIAŁ CAŁKOWITYCH KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO NIERUCHOMOŚCI

§ 10

1. Całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej dla potrzeb c.o. od dostawców zewnętrznych do nieruchomości, budynków w okresie rozliczeniowym dzieli się na:
 - 1) koszty stałe związane z opłatami za moc zamówioną i usługę za przesył,
 - 2) koszty zmienne związane z zużyciem energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła.
2. Koszty zmienne są ustalane na podstawie wskazań liczników ciepła i wystawionych faktur zweryfikowanych przez Spółdzielnię oraz innych kosztów mogących powstać w związku z dostawą ciepła.
3. Różnice pomiędzy wskazaniami głównego licznika ciepła w węźle cieplnym lub kotłowni, a sumą wskazań liczników zużycia ciepła zamontowanych na wejściu do nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do zużycia ciepła przez poszczególne budynki.
4. W nieruchomościach, dla których ciepło dostarczane jest bezpośrednio z kotłowni lokalnych wszystkie koszty związane z dostawą ciepła i eksploatacją kotłowni obciążają te nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV ROZLICZANIE KOSZTÓW STAŁYCH I ZMIENNYCH

§ 11

1. Koszty ciepła wytworzonego w kotłowniach lokalnych, w których zamontowane są liczniki ciepła, rozliczane są następująco:
 - 1) koszty stałe (koszty za obsługę kotłowni, energię elektryczną, wodę i inne mogące powstać w związku z produkcją i dostawą ciepła) rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej;
 - 2) koszty zmienne związane z dostawą nośnika energii rozlicza się według zużycia energii cieplnej wykazanego przez liczniki ciepła.
2. Jednostkowy koszt energii cieplnej ustala się jako iloraz kosztów, o których mowa w § 8 ust. 2 i ilości zużytej energii cieplnej (GJ) ustalonej na podstawie wskazań liczników ciepła.
3. Koszty ciepła wytworzonego w kotłowniach lokalnych, w których nie są zamontowane liczniki ciepła wszystkie koszty rozlicza się według zasad zawartych w § 12.

§ 12

1. Koszty stałe c.o. rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Koszty zmienne c.o. dzieli się na dwie części:
 - 1) 50% kosztów stanowiących koszty wspólne, uwzględniające ciepło oddawane przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. w szczególności: piony grzewcze, grzejniki w pomieszczeniach wspólnego użytkowania np. na klatkach schodowych, grzejniki w łazienkach, rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni,
 - 2) 50% kosztów do rozliczeń indywidualnych rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących dla danego lokalu.
3. Do celów rozliczeń indywidualnych przy udziale podzielników kosztów ogrzewania wprowadza się określenia:
 - 1) **Średnia jednostkowa wartość zużycia w budynku** – wyliczona jako iloraz sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych) oraz powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.
 - 2) **Maksymalny koszt zmienny zużycia w lokalu** – określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikający z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Do czasu wykonania szczegółowych opracowań technicznych **maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** oblicza się jako iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu i 3,5 krotności średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku.
 - 3) **Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** – określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikająca z konieczności utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022 poz. 1225). Do czasu wykonania szczegółowych opracowań technicznych **minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** oblicza się jako iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu i 0,5 krotności średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku.
4. Maksymalny koszt zmienny lokalu nie może przekroczyć wysokości kosztów wynikających z ustalonego kosztu maksymalnego. W przypadku gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń jest większy niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony na podstawie § 12 ust. 3 pkt. 2, do rozliczenia danego lokalu przyjmuje się koszt zmienny wyliczony na podstawie § 12 ust. 3 pkt. 2.
5. W przypadku, gdy koszt zmienny ogrzania lokalu wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń jest mniejszy niż minimalny koszt zmienny wyliczony na podstawie § 12 ust. 3 pkt. 3, do rozliczenia danego lokalu przyjmuje się minimalny koszt zmienny wyliczony na podstawie § 12 ust. 3 pkt. 3.
6. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym, zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w nieruchomości, budynku.
7. W nieruchomościach, budynkach w których nie są stosowane podzielniki kosztów, wszystkie koszty rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali, o której mowa w § 3, pkt 3, zasilanych przez dany węzeł cieplny nieruchomości, a współczynniki korygujące nie są w przypadku takiego rozliczenia stosowane.
8. Przyjmuje się zasadę, że w danej nieruchomości, budynku nie ma możliwości indywidualnego odstąpienia od ustalonej i przyjętej do stosowania formy rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
9. W przypadku samowolnego odstąpienia przez użytkownika lokalu od zasady określonej w ust. 4, w przypadku rozliczania kosztów c.o. przy zastosowania podzielników kosztów ogrzewania lokal taki traktuje się jako nieopomiarowany, a koszt ogrzewania takiego lokalu wylicza się zgodnie z § 9, ust. 3. W takim przypadku nie stosuje się współczynników korygujących.

ROZDZIAŁ V
ZMIANY UŻYTKOWNIKA LOKALU W TRAKCIE OKRESU
ROZLICZENIOWEGO CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 13

1. W przypadku, gdy w trakcie okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu rozliczenie centralnego ogrzewania dokonywane jest z użytkownikiem, który użytkuje lokal na dzień końca okresu rozliczeniowego.
2. Spółdzielnia informuje dotychczasowego użytkownika lokalu (poprzez przyjęcie oświadczenia), że jest on zobowiązany do powiadomienia nowego użytkownika o zasadach określonych w pkt 1.

DZIAŁ III
ROZLICZANIE ZIMNEJ WODY I PODGRZANIA WODY

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 14

1. Koszty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków wynikają z faktur od dostawców wody. Taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków zatwierdzone są przez właściwy organ.
2. Przyjmuje się, że podstawową formą opomiarowania zużycia wody w lokalach są wodomierze z odczytem zdalnym.
3. Wszystkie lokale, w których nie są zamontowane wodomierze z odczytem zdalnym rozlicza się jako nieopomiarowane.
4. W Spółdzielni stosuje się jednolity typ wodomierzy z odczytem zdalnym i jednolity system rozliczania zużycia wody.
5. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się ryczałt z uwzględnieniem następujących norm zużycia wody:
 - 1) w lokalach wyposażonych w indywidualne podgrzewacze wody – 11 m³/osobę/miesiąc zimnej wody,
 - 2) w lokalach wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej – 11 m³/osobę/miesiąc za zimną wodę oraz ryczałt za podgrzanie zimnej wody - 4m³/osobę/miesiąc,
 - 3) Po zamontowaniu wodomierzy z odczytem zdalnym rozliczanie kosztów zużycia wody według wskazań wodomierzy rozpoczyna się od 1-go dnia następnego miesiąca.
6. Ilość ciepła na podgrzanie ciepłej wody w nieruchomości, budynku ustala się na podstawie różnicy pomiędzy odczytem licznika ciepła wskazującego całkowite zużycie ciepła w węźle cieplnym, nieruchomości lub budynku, a odczytem podlicznika ciepła wskazującego ilość ciepła zużytego na potrzeby c.o.
7. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie:
 - 1) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
 - 2) kosztów zmiennych za energię cieplną i usługę przesyłową zmienną na podstawie ustalonego jak w ust. 6 zużycia ciepła dla podgrzania wody.
8. Koszty stałe podgrzania wody wynikające z mocy zamówionej i usługi przesyłowej ustalane

są zgodnie z obowiązującymi taryfami na 1m² powierzchni użytkowej lokalu i wnoszone są do Spółdzielni jako opłata stała za c.w.u..

9. Koszt podgrzania 1 m³ wody wylicza się dla poszczególnych węzłów ciepłych, nieruchomości lub budynku, dzieląc koszty zmienne podgrzania wody w danym węźle ciepłym, nieruchomości lub budynku przez zużycie ciepłej wody w lokalach. Wyliczenie kosztu zmiennego podgrzania wody dla każdego lokalu wynika z iloczynu ceny podgrzania 1 m³ wody w danym węźle nieruchomości lub budynku oraz indywidualnego zużycia wody ustalonego na podstawie odczytu wodomierza c.w.u. lub normy dla lokali nieopomiarowanych.
10. Odczyty wodomierzy wykonywane są na koniec miesiąca czerwca i grudnia każdego roku.
11. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierza, ilość zużytej wody do celów rozliczenia danego okresu rozliczeniowego przyjmuje się według prognozy wyliczonej na podstawie zużycia wody wykazanego w poprzednim okresie rozliczeniowym. Jeżeli, wyliczenie prognozy zużycia wody, o której mowa w zdaniu poprzednim następuje po zakończeniu rozliczenia danego okresu rozliczeniowego, korekta zużycia wody dokonywana jest w następnym okresie rozliczeniowym.
12. Spółdzielnia może dokonywać odczytów kontrolnych wodomierzy w różnych terminach (niezależnych od okresów rozliczeniowych) bez wcześniejszego powiadomienia użytkowników lokali.
13. Stwierdzenie manipulacji przy wodomierzu lub wykonanie obejścia licznika może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież wody).

ROZDZIAŁ II POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15

Rozliczenie kosztów zużycia wody odbywa się dla poszczególnych nieruchomości lub budynków według następujących zasad:

1. W nieruchomościach, budynkach, w których wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze z odczytem zdalnym (lokale opomiarowane) podstawę do rozliczeń zużycia wody stanowią wskazania wodomierzy indywidualnych. Różnicę (uchyb) pomiędzy zużyciem wody wykazanym przez wodomierz główny, a zużyciem wody wynikającym z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach.
2. W nieruchomościach, budynkach, w których tylko część lokali jest opomiarowana zużycie wody ustala się następująco:
 - 1) w lokalach opomiarowanych – podstawę do rozliczeń zużycia wody stanowią wskazania wodomierzy indywidualnych z odczytem zdalnym,
 - 2) w lokalach nieopomiarowanych – podstawę do rozliczeń zużycia wody stanowi ryczałt określony w § 14 ust. 5.
3. W nieruchomościach, budynkach, o których mowa w ust. 2, różnicę pomiędzy zużyciem wody wykazanym przez wodomierz główny, a sumarycznym zużyciem wody w lokalach rozlicza się według następujących zasad:
 - 1) w przypadku wystąpienia różnicy do 10% - różnicę rozlicza się proporcjonalnie do zużycia we wszystkich lokalach,
 - 2) w przypadku wystąpienia różnicy powyżej 10% - różnicę rozlicza się następująco: 10% jak w ust 3, pkt 1, a pozostałą częścią różnicy obciąża się lokale nieopomiarowane proporcjonalnie do ryczałtu ustalonego zgodnie z § 14, ust 5.
4. W przypadku wystąpienia w rozliczeniu różnicy przekraczającej 10% pomiędzy zużyciem

wykazanym przez wodomierz główny, a zużyciem wody wynikającym z sumy wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie do podjęcia działań mających na celu ustalenie przyczyn oraz rozwiązanie problemu. Informację o działaniach Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej wraz z analizami z rozliczeń wody.

5. Całkowite koszty zużycia wody ustalane są z uwzględnieniem kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu zlecenia lub wykonywania we własnym zakresie odczytu wodomierzy z odczytem zdalnym w zasobach Spółdzielni. Koszty odczytu obciążają użytkowników lokali proporcjonalnie do ilości wodomierzy z odczytem zdalnym zamontowanych w lokalu.

ROZDZIAŁ III ZASADY DOKONYWANIA MONTAŻU WODOMIERZY

§ 16

1. Indywidualne wodomierze są własnością użytkownika lokalu.
2. Montaż i naprawa indywidualnych wodomierzy w lokalach dokonywane są na koszt użytkownika lokalu za zgodą i pośrednictwem Spółdzielni.
3. Wodomierze powinny być instalowane w sposób umożliwiający ich odczyt, wymianę, naprawę.
W przypadku konieczności zdemontowania zabudowy wodomierza (np. zniszczenia płytek) koszty doprowadzenia do poprzedniego stanu obciążają użytkownika lokalu.
4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza w wyniku np. niedozwolonych manipulacji przy tym urządzeniu, Spółdzielnia na podstawie przedstawionego protokołu, obciąża kosztami usługi serwisowej wymiany lub naprawy użytkownika danego lokalu.
5. Wszelkie podejrzenia usterki wodomierza należy niezwłocznie zgłaszać pisemnie do Spółdzielni zgodnie z § 7 ust. 7.
6. Użytkownik nie może dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji wodociągowej przed wodomierzem.
7. Za wodomierzem nie wolno dokonywać przeróbek, które naruszałoby prawidłowość odczytów.
8. Niedopuszczalne jest stosowanie jakichkolwiek urządzeń zakłócających prawidłowe działanie wodomierzy z odczytem zdalnym.
9. Lokal, w którym w wyniku kontroli lub podczas odczytu stwierdza się nieprawidłowe funkcjonowanie wodomierzy z odczytem zdalnym (niedozwolone manipulacje dokonane przez użytkownika lokalu lub inną osobę) traktuje się jako nieopomiarowany.
10. Lokal, w którym stwierdza się nieprawidłowe funkcjonowanie wodomierzy z odczytem zdalnym w wyniku wadliwego działania urządzenia pomiarowego (np. zablokowany wodomierz, nieprawidłowy zdalny odczyt), ilość zużytej wody do celów rozliczenia danego okresu rozliczeniowego przyjmuje się na podstawie zużycia wody wykazanego w poprzednich okresach rozliczeniowych.
11. Jeżeli w lokalu przynajmniej jeden wodomierz nie posiada ważnej cechy legalizacyjnej to taki lokal uznaje się jako nieopomiarowany.
12. Spółdzielnia informuje o terminach i zasadach wymiany wodomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania na stronie internetowej Spółdzielni www.sm.klodzko.pl, gablotach ogłoszeń i na klatkach schodowych.

DZIAŁ IV ZASADY ROZLICZANIA GAZU

§ 17

1. Koszty za dostawę paliwa gazowego stanowią wydatki związane z zakupem paliwa gazowego, wynikające z faktur od dostawców paliwa gazowego. Taryfy w zakresie dostarczania paliw gazowych zatwierdzane są przez Urząd Regulacji Energetyki.
2. Podział kosztów zużycia gazu w lokalach następuje proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w okresie rozliczeniowym w lokalach objętych danym licznikiem zbiorczym.
3. Każda zmiana ilości osób zamieszkałych w lokalu trwająca dłużej niż 14 dni powinna być zgłoszona poprzez złożenie odpowiedniego dokumentu potwierdzającego ten fakt w dziale gospodarki zasobami Spółdzielni.

DZIAŁ V ZASADY ROZLICZANIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ W NIERUCHOMOŚCIACH WSPÓLNYCH

§ 18

1. Koszty energii elektrycznej stanowią wydatki związane z zakupem energii elektrycznej, wynikające z faktur od dostawców energii elektrycznej. Taryfy w zakresie dostawy energii elektrycznej zatwierdzane są przez Urząd Regulacji Energetyki.
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych dla określonego zasobu objętego licznikiem energii elektrycznej. Zużycie energii elektrycznej ustala się w oparciu o wskazania liczników energii elektrycznej.
3. Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych rozliczane są na poszczególne lokale. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

DZIAŁ VI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 19

1. Regulamin w części dotyczącej rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, zimnej wody, gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych wchodzi w życie **od dnia 1 lipca 2023 r.**
2. Regulamin w części dotyczącej rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wchodzi w życie **od dnia 1 czerwca 2023 r.** z mocą obowiązującą od sezonu rozliczeniowego 2023/2024 r., rozpoczynającego się w dniu 01.06.2023 r..
3. Integralną częścią regulaminu jest załącznik nr 1 określający współczynniki korygujące do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.