

REGULAMIN

rozliczeń ciepła w budynkach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku

§ 1

Podstawami prawnymi niniejszego Regulaminu są:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2021, poz. 648)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1208).
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. 2022, poz. 1385).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273). 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
- umowy zawarte z przedsiębiorstwem działającym w zakresie dostawy nośnika energii cieplnej na rynku lokalnym o dostarczenie ciepła do budynku lub grupy budynków na potrzeby ogrzewania mieszkań, przygotowania ciepłej wody użytkowej i cele technologiczne;
- umowy rozliczeniowe zawarte przez Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową w Płocku z podmiotami obsługującymi system pomiarowo-rozliczeniowy poszczególnych budynków lub grup budynków;
- Statut Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku.

§ 2

Definicje

1. **Spółdzielnia** — Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Płocku.

2. **Lokal** — lokal mieszkalny, usługowy lub o innym przeznaczeniu wyposażony w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
3. **Użytkownik lokalu** — członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu, użytkownik lokalu bez tytułu prawnego, faktycznie użytkujący lokal.
4. **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek, lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła ciepłego. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła ciepłego, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej.
5. **Przedsiębiorstwo energetyczne** — inaczej dostawca energii cieplnej tj. podmiot zewnętrzny dostarczający ciepło do Spółdzielni na podstawie umowy dostawy ciepła, w tym także dostawca gazu na potrzeby lokalnej kotłowni gazowej w danym budynku.
6. **Węzeł cieplny** — połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
7. **Podzielnik kosztów ogrzewania** — urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
8. **Współczynnik wyrównawczy LAF** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony 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 zachowania użytkowników lokali.
9. **Współczynnik oceny** (współczynnik grzejnikowy) – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik-podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
10. **Urządzenie pomiarowe** — ciepłomierz, licznik wody ciepłej, a także gazomierz w lokalnej kotłowni gazowej.
11. **Okres rozliczeniowy** — 12 miesięczny przedział czasu dla którego dokonuje się rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku); dla rozliczenia podgrzania wody użytkowej okres rozliczeniowy jest ustalony w odrębnym Regulaminie rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków uchwalany przez Radę Nadzorczą.

- 12. Minimalny koszt zmienny** — Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt. 14 lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. 15.
- 13. Maksymalny koszt zmienny** Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250 % średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt. 14 lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 250 % średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. 15..
- 14. Średni jednostkowy koszt zmienny**—Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu
- 15. Średnią jednostkową wartość zużycia** w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.

§3

1. Regulamin określa zasady:

- 1) indywidualnego rozliczania kosztów ciepła przeznaczonego na cele grzewcze dla lokali położonych w budynkach wielolokalowych lub w grupie budynków,
- 2) ustalania i wnoszenia indywidualnych przedpłat na poczet kosztów za centralne ogrzewanie.

§ 4

1. Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i jest zgodny z rokiem kalendarzowym.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może skrócić bądź wydłużyć okres rozliczeniowy.
3. Dla budynku (grup budynków) wprowadzonego po raz pierwszy do ewidencji Spółdzielni, w tym nowo oddawanego do użytkowania, okres rozliczeniowy jest ustalony przez Zarząd z zastrzeżeniem, że nie może być krótszy niż 10 miesięcy i nie dłuższy niż 24 miesiące (okres konieczny do pozbycia się wilgoci technologicznej).
4. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepła na cele technologiczne jest dokonywane po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

5. Koszty ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła.
6. Koszty ciepła obciążają wszystkich właścicieli i użytkowników lokali w danym budynku lub grupie budynków.
7. Na koszty ciepła dla budynku lub grupy budynków składają się:
 - koszty zakupu energii cieplnej,
 - koszty zakupu energii elektrycznej na potrzeby posiadanego przez Spółdzielnię węzła ciepłego,
 - koszty obsługi i konserwacji posiadanego przez Spółdzielnię węzła ciepłego.

§ 5

1. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu lub liczników ciepła w terminie 45 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Czynności odczytowych dokonuje osoba będąca przedstawicielem podmiotu obsługującego system pomiarowo-rozliczeniowy i posiadająca upoważnienie z Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku.
3. W lokalach wyposażonych w liczniki ciepła (liczniki zamontowane wewnątrz lokalu) lub podzielniki kosztów centralnego ogrzewania bez możliwości odczytu drogą radiową stosuje się następujące zasady:
 - 1) Odczyt dokonywany jest w obecności właściciela, użytkownika lub dorosłego domownika lokalu.
 - 2) Właściciel lub użytkownik lokalu jest zobowiązany zapewnić swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia itp.
 - 3) O terminie odczytu właściciel lub użytkownik lokalu zostaje zawiadomiony z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez komunikat umieszczony na tablicy ogłoszeń lub na drzwiach wejściowych do klatki schodowej budynku.
 - 4) W przypadku nieudostępnienia lokalu w podanym terminie wyznaczony będzie termin dodatkowy w czasie 7 dni od pierwszego terminu.
 - 5) Jeżeli odczyty w wyżej podanych terminach nie dojdą do skutku z przyczyn leżących po stronie właściciela lub użytkownika lokalu, lokal będzie rozliczony za zużycie ciepła w wysokości sumy kosztu stałego przypadającego na lokal oraz iloczynu średniego kosztu zmiennego zużycia energii na potrzeby centralnego ogrzewania w danym budynku, przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej w danym okresie rozliczeniowym powiększonego o 100% i powierzchni lokalu. Jeżeli

dany lokal jest również nieodczytany w następnym okresie rozliczeniowym to jest traktowany jak lokal nieopomiarowany.

4. W przypadku budynku opomiarowanego w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania lub liczniki ciepła, lokal w którym brak jest podzielników kosztów lub licznika ciepła (z przyczyn leżących po stronie właściciela lub użytkownika lokalu) będzie obciążany za zużycie energii cieplnej w wysokości sumy kosztu stałego przypadającego na lokal oraz iloczynu średniego kosztu zmiennego zużycia energii na potrzeby centralnego ogrzewania w danym budynku, przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej w danym okresie rozliczeniowym powiększonego o 200%, i powierzchni lokalu, nie mniej jednak niż maksymalne zarejestrowane zużycie energii cieplnej w budynku lub grupie budynków, z zastrzeżeniem postanowień § 12 ust. 4.
5. Koszty z uznanych przez Radę Nadzorczą lub Zarząd reklamacji zostaną rozliczone w następnym okresie rozliczeniowym.
6. W przypadku, gdy na wniosek właściciela lub użytkownika lokalu nastąpiła zmiana grzejnika, na którym brak jest możliwości montażu podzielnika kosztów centralnego ogrzewania, a lokal nie jest opomiarowany licznikiem ciepła i na takie rozwiązanie wyraziła zgodę Spółdzielnia, rozliczenie zużytej energii dla tego odbiornika ustalone będzie na podstawie maksymalnego zarejestrowanego zużycia na podobnym odbiorniku w danym budynku lub grupie budynków.

§ 6

Właściciel lub użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. udostępnienia lokalu w celu:
 - zamontowania urządzeń (termozaworów, podzielników, ciepłomierzy),
 - dokonywania odczytów z podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - konserwacji urządzeń,
 - naprawy lub wymiany urządzeń,
 - kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego
2. ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.
3. natychmiastowego zgłoszenia w formie pisemnej do biura Spółdzielni:
 - uszkodzenia urządzeń,
 - stwierdzenia niewłaściwego działania,
 - naruszenia plomb.

§ 7

1. Ustalenie kosztów centralnego ogrzewania.

- 1) Koszty centralnego ogrzewania ustala się odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków.
- 2) Koszt ogrzewania dla danego budynku lub grupy budynków to ogólny koszt dostawy ciepła dla danego budynku lub grupy budynków, pomniejszony o koszt podgrzania wody określony zgodnie z postanowieniami § 5 ust. 2 i 3 Regulaminu rozliczenia kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
- 3) Łączne koszty z tytułu zużycia ciepła dla potrzeb ogrzewania nieruchomości, ustalone dla okresu rozliczeniowego, rozliczane są między użytkowników lokali po uprzednim wstępnym ich podziale na:
 - A) koszty rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości, niezależne od zużycia na które składają się:
 - koszty stałe zakupu ciepła według faktur dostawcy z pozycji „opłata stała”;
 - do 25% kosztów zmiennych zakupu ciepła z pozycji „opłata zmienna”. Dotyczy ciepła dostarczonego do budynku (jednostki rozliczeniowej) i wyemitowane poza grzejnikami w lokalach: poziomy i pionowy c.o., pomieszczenia wspólne, klatki schodowe, oraz z tytułu ogrzewania nieopomiarowanych łazienek, i inne.
 - korekty rozliczeń z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danej jednostce rozliczeniowej;
 - B) koszty rozliczane proporcjonalnie do ilości zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w nieruchomości, zależne od zużycia, które odpowiadają:
 - nie mniej niż 75% kosztów zmiennych według faktur zakupu ciepła od dostawcy. Dotyczą bowiem ciepła emitowanego przez grzejniki c.o. wyposażone w nagrzewnikowe podzielniki elektroniczne.
- 4) Łączne koszty z tytułu zużycia ciepła dla potrzeb ogrzewania nieruchomości, ustalone dla okresu rozliczeniowego, w budynkach wyposażonych w ciepłomierz główny oraz poziomą instalację grzewczą i ciepłomierze lokalowe, rozliczane są między użytkowników lokali po uprzednim wstępnym ich podziale na:
 - A. koszty rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości, niezależne od zużycia na które składają się:

- koszty stałe zakupu ciepła według faktur dostawcy z pozycji „opłata stała”,
- do 20% kosztów zmiennych zakupu ciepła z pozycji „opłata zmienna”. Ciepło dostarczone do budynku (jednostki rozliczeniowej) wyemitowane poza grzejnikami w lokalach: poziomy i pionowy c.o., pomieszczenia wspólne, klatki schodowe, inne.

B. koszty rozliczane proporcjonalnie wg zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierze lokalowe:

- nie mniej niż 80% kosztów zmiennych zakupu ciepła z pozycji „opłata zmienna”, zależne od zużycia, które odpowiadają kosztom zmiennym według faktur dostawcy w części odpowiadającej sumie wskazań ciepłomierzy lokalowych.

2. W budynku lub grupie budynków, w których we wszystkich lokalach nie zainstalowano liczników ciepła bądź podzielników kosztów ciepła, koszty centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
3. Rozliczenia kosztów ciepła w budynkach wprowadzonych po raz pierwszy do ewidencji spółdzielni, w tym nowo oddanych do użytkowania za pierwszy okres rozliczeniowy nie krótszy niż 10 m-cy wykonywane jest w odniesieniu do powierzchni użytkowej ogrzewanych lokali z pominięciem wskazań podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania dla lokali oraz ustalania indywidualnych przedpłat na poczet centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych na następny okres rozliczeniowy dokonuje podmiot obsługujący system pomiarowo-rozliczeniowy poprzez wystawianie rachunku rozliczeniowego dla każdego lokalu objętego systemem rozliczeniowym w terminie do 6 miesięcy od dnia zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 8

Wyznaczenie minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła.

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się minimalne i maksymalne koszty zmienne zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali w budynku wielolokalowym, w których rozliczanie odbywa się w oparciu o wskazania grzejnikowych podzielników kosztów ogrzewania.

2. W lokalach wyposażonych w jednopunktowy układ zasilania w ciepło, opomiarowanych mieszkaniowym ciepłomierzem, minimalnych i maksymalnych kosztów zmiennych zakupu ciepła nie wyznacza się.
3. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
4. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach.
5. Sposób określania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach ustala się w oparciu o metodologię obliczania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach, stosowaną przez firmę rozliczeniową:
 - dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie dla poszczególnych lokali
 - maksymalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu,
 - minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1 m² 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 w przepisach,
 - w przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% 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.
6. Użytkownicy lokali, u których zużycie ciepła wyliczone w oparciu o wskazanie podzielników kosztów ogrzewania będzie większe od maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnie od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² zostaną obciążeni stawką za zużycie ciepła na 1 m² jak dla maksymalnego kosztu zakupu ciepła.
7. Użytkownicy lokali, u których zużycie ciepła wyliczone w oparciu o wskazanie podzielników kosztów ogrzewania będzie mniejsze od minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnie od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² zostaną obciążeni stawką za zużycie ciepła na 1 m² jak dla minimalnego kosztu zakupu ciepła.

§ 9

1. Właściciel lub użytkownik lokalu mieszkalnego, z wyjątkiem lokalu mieszkalnego, którego cała powierzchnia jest wykorzystywana przez użytkownika lokalu lub właściciela (w rozumieniu § 2 ust. 3 Regulaminu) do prowadzenia działalności gospodarczej, wnosi miesięczne przedpłaty na poczet kosztów ponoszonych na potrzeby centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym.
2. Wysokość miesięcznych indywidualnych przedpłat jest ustalana z uwzględnieniem:
 - przewidywanych zmian rzeczywistych cen energii cieplnej,
 - rzeczywistego zużycia energii cieplnej w danym lokalu w ostatnim zakończonym i rozliczonym okresie rozliczeniowym,
 - wahań zużycia ciepła.
3. Wysokość indywidualnych miesięcznych przedpłat dla lokali mieszkalnych z wyjątkiem lokali mieszkalnych, w których cała powierzchnia jest wykorzystywana przez użytkownika lokalu lub właściciela (w rozumieniu § 2 ust. 3 Regulaminu) do prowadzenia działalności gospodarczej, obowiązujących od następnego miesiąca po otrzymaniu rozliczenia kosztów c.o. ustala się w ten sposób, że koszty ogrzewania danego lokalu za ostatni zakończony okres rozliczeniowy dzieli się przez 12 m-cy, a wynik tych działań mnoży się przez współczynnik oparty na prognozie wahań zużycia i zmiany cen i zaokrągla się do 1 zł.
4. Wysokość indywidualnych miesięcznych przedpłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania ustala się:
 - 1) dla lokali mieszkalnych (z wyjątkiem lokali mieszkalnych, w których cała powierzchnia jest wykorzystywana przez użytkownika lokalu lub właściciela - w rozumieniu § 2 ust. 3 Regulaminu - do prowadzenia działalności gospodarczej) w budynkach wprowadzonych po raz pierwszy do ewidencji spółdzielni, w tym nowo oddanych do użytkowania do czasu ustalenia indywidualnej przedpłaty wyliczonej w oparciu o wskazania podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy ustalana jest przez Zarząd z zastrzeżeniem, że nie może być wyższa niż dwukrotność kosztu ogrzania metra kwadratowego powierzchni użytkowej w poprzednim okresie rozliczeniowym w zarządzanych przez Spółdzielnię zasobach lokalowych.
 - 2) dla lokali mieszkalnych (z wyjątkiem lokali mieszkalnych, w których cała powierzchnia jest wykorzystywana przez użytkownika lokalu lub właściciela w rozumieniu § 2 ust. 3 Regulaminu do prowadzenia działalności gospodarczej), w których w II półroczu roku kalendarzowego nastąpiła zmiana właściciela - na wniosek nowego właściciela i po pozytywnym rozpatrzeniu przez Zarząd - w wysokości proponowanej przez nowego właściciela jednak nie mniej niż średnia przedpłata w danym budynku lub grupie budynków.

5. Dla lokali użytkowych i lokali mieszkalnych, w których cała powierzchnia jest wykorzystywana przez użytkownika lokalu lub właściciela w rozumieniu § 2 ust. 3 Regulaminu do prowadzenia działalności gospodarczej, wstępny indywidualny koszt miesięczny ustalany jest na podstawie otrzymywanych faktur od dostawcy ciepła.

Miesięczny wstępny koszt c.o. dla lokali użytkowych i lokali mieszkalnych, w których cała powierzchnia jest wykorzystywana przez użytkownika lokalu lub właściciela w rozumieniu § 2 ust. 3 Regulaminu do prowadzenia działalności gospodarczej, składa się z kosztów zmiennych i kosztów stałych. Wysokość miesięcznego wstępnego kosztu dla tych lokali wylicza się w sposób następujący:

- 1) koszt zmienny - wyliczany jako procentowy udział kosztu danego lokalu w miesięcznie ponoszonych kosztach zmiennych przez budynek na potrzeby centralnego ogrzewania. W/w procentowy udział ustala się w oparciu o poprzedni zakończony i rozliczony okres rozliczeniowy.
- 2) koszt stały – jako udział danego lokalu w kosztach stałych w mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania ponoszonych przez budynek i wynikający ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do całkowitej powierzchni użytkowej budynku.

§ 10

1. Właściciel lub użytkownik lokalu otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za zakończony okres rozliczeniowy. Rozliczenie bilansuje sumę kosztów za energię ciepłą dla potrzeb centralnego ogrzewania, z sumą przedpłat przypadającą na dany lokal w danym okresie rozliczeniowym.
2. W rozliczeniu mogą być uwzględnione wyszczególnione koszty wymiany podzielników elektronicznych lub liczników ciepła oraz koszty rozliczenia energii cieplnej w ramach obsługi systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii cieplnej dla danego lokalu.
3. Należności wynikające z rozliczenia należy wpłacić lub potrącić przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej za użytkowanie lokalu.
4. Właściciel lub użytkownik lokalu ma prawo do zgłoszenia reklamacji dotyczącej otrzymanego rozliczenia w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.
5. Termin rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na złożoną w terminie reklamację wynosi 30 dni roboczych od daty jej otrzymania, a w sprawach skomplikowanych może termin ten ulec wydłużeniu do 3 miesięcy.

§ 11

1. W przypadku zmiany dotychczasowego właściciela lub użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej nie dokonuje się, z zastrzeżeniem postanowień § 11 ust. 4.

2. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego dla danego budynku lub grupy budynków i dotyczy aktualnego użytkownika na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
3. Następca prawny przejmuje prawa i obowiązki poprzedniego właściciela lub użytkownika lokalu.
4. W przypadku zmiany właściciela lub użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, będącej wynikiem sądowego lub administracyjnego postępowania egzekucyjnego, a także w przypadku sprzedaży dokonanej zgodnie z art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rozliczenia dokonuje się, przy czym, za datę rozliczenia przyjmuje się datę uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości, a w przypadku, o którym mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, datę podpisania umowy sprzedaży lokalu lub datę rozliczenia się z użytkownikiem - gdy lokal nie podlega zbyciu. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego dla danego budynku lub grupy budynków.

§ 12

1. W przypadku, gdy właściciel lub użytkownik lokalu nie odpowiada za uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie odnotowane przez podzielnik kosztów ogrzewania na grzejniku o podobnej mocy cieplnej i w podobnym lokalu w danym budynku lub grupie budynków.
2. W przypadku, gdy właściciel lub użytkownik lokalu nie odpowiada za uszkodzenie licznika ciepła do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie odnotowane w podobnym lokalu w danym budynku lub grupie budynków.
3. W przypadku, gdy właściciel lub użytkownik lokalu uszkodził plomby w podzielniku kosztów ogrzewania, bądź uszkodził podzielnik kosztów ogrzewania lub licznik energii cieplnej, a także gdy zdemontował bez zgody spółdzielni podzielnik kosztów ogrzewania lub licznik energii cieplnej, wówczas rozliczenia dokonuje się na podstawie średniego zużycia energii na potrzeby centralnego ogrzewania w danym budynku, przypadającego na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w danym okresie rozliczeniowym, powiększony o współczynnik 200%. Koszt ciepła nie może być mniejszy niż wyliczony w oparciu o maksymalne zarejestrowane zużycie energii cieplnej w budynku. Właściciel lub użytkownik lokalu pokrywa dodatkowe koszty, związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.
4. Zarząd spółdzielni odstępuje od stosowania rozliczenia określonego w § 12 ust. 3 jeżeli z okoliczności sprawy wynika, iż demontażu podzielnika kosztów ogrzewania lub licznika energii cieplnej bez zgody Spółdzielni dokonał poprzednik prawny właściciela lub użytkownika lokalu, zaś właściciel lub użytkownik lokalu nabywając prawo do tego lokalu nie wiedział o demontażu podzielnika kosztów ogrzewania lub licznika energii cieplnej bez zgody Spółdzielni. W przypadku określonym w zdaniu pierwszym rozliczenia dokonuje się na zasadzie określonej w § 12 ust. 1.

§ 13

Zmiana zasad rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania budynku lub grupy budynków może być dokonana w następujący sposób:

1. Przejście z zasad indywidualnego systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na system proporcjonalny następuje, jeżeli zażąda tego w formie pisemnej (oświadczenie o wyrażeniu zgody na zmianę zasad rozliczania kosztów c.o.) większość właścicieli/użytkowników lokali w danym budynku lub grupie budynków. W takim przypadku zmiana zasad rozliczeń dotyczy wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości danym budynku lub grupie budynków.
2. Przejście z proporcjonalnego systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na indywidualny system rozliczania kosztów następuje, jeżeli zażąda tego w formie pisemnej (oświadczenie o wyrażeniu zgody na zmianę zasad rozliczania kosztów c.o. z proporcjonalnego na indywidualny zasad rozliczania kosztów c.o.) większość użytkowników lokali w danym budynku lub grupie budynków. W takim przypadku lokale, których użytkownicy nie wyrażają woli zmiany zasad będą rozliczane jako lokale nieopomiarowane.
3. Zmiana systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania następuje od rozpoczęcia kolejnego okresu rozliczeniowego dla danego budynku lub grupy budynków.

§ 14

Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów ciepła

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Zarządca budynku wielolokalowego dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, nie rzadziej niż raz w roku, która powinna zawierać:

1.1. 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 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ 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,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali 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 rozstrzygnięcia sporów.

1.2. dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
 - wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
 - wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego 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.
2. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy, Zarządca budynku wielolokalowego dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, nie rzadziej niż raz w roku, która powinna zawierać:

2.1. dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ 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,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali 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.

2.2. dla lokalu:

- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
 - ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
 - 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.
4. Wszelkie informacje, o których mowa powyżej będą udostępniane użytkownikom lokali w formie elektronicznej poprzez dostęp do internetowego portalu lub w formie papierowej, w zależności od dokonanego wyboru. Do czasu uruchomienia portalu

informacje niedostępne w portalu będą udostępniane bezpośrednio przez Zarządcę (w ciągu 14 dni od złożenia wniosku).

§ 15

Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o zużyciu

1. Zarządca budynku wielolokalowego nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, która powinna zawierać:
 - ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe (mieszkaniowe) lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
 - ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.
2. Wszelkie informacje, o których mowa powyżej będą udostępniane użytkownikom lokali w formie elektronicznej poprzez dostęp do internetowego portalu lub w formie papierowej (w ciągu 14 dni od złożenia wniosku), w zależności od dokonanego wyboru. Do czasu uruchomienia portalu informacje niedostępne w portalu będą udostępniane bezpośrednio przez Zarządcę (w ciągu 14 dni od złożenia wniosku).

§ 16

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku Uchwałą nr53...../2023 z dnia20.....09...../2023r i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały. Jednocześnie traci moc Regulamin rozliczeń ciepła w budynkach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Płocku zatwierdzony Uchwałą nr 52/2019 z 11 grudnia 2019 r. z późniejszą zmianą zatwierdzoną Uchwałą nr 29/2023 z dn. 31.05.2023r

Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Płocku

Hanna Janikowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Płocku

Elżbieta Ciechońska

