

Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „KOPERNIK” w Toruniu.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków, osób nie będących członkami Spółdzielni a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź będących właścicielami lokali, zwanych w dalszej części regulaminu „użytkownikami lokali”.
2. Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz na podgrzanie wody użytkowej w mieszkaniach i lokalach użytkowych:
 - a) wyposażonych w przygrzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania,
 - b) wyposażonych w przygrzejnikowe zawory termostatyczne i ciepłomierze,
 - c) nie wyposażonych w podzielniki z uwagi na odmowę użytkownika lokalu na ich zamontowanie, jak również w sytuacji lokali użytkowych wynajmowanych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych,
 - d) z indywidualnym ogrzewaniem etażowym, w przypadku mieszkań usytuowanych w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych,
 - e) wyposażonych w wodomierze indywidualne,
 - f) nie wyposażonych w wodomierze.
3. Koszty zakupu ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi do sprzedawcy ciepła.
4. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
5. Koszty stałe uwzględniane w rozliczeniu kosztów ogrzewania to suma składników faktur za usługi związane z zakupem energii cieplnej do budynku, dla których jednostką rozliczeniową nie jest ilość zużytej energii cieplnej w okresie rozliczeniowym. Składnikami kosztów stałych są między innymi: koszt mocy zamówionej (co + cwu) i koszt nośnika ciepła.

II. PODSTAWY NORMATYWNE

§ 2.

Podstawą normatywną niniejszego regulaminu są:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne;
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach;
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych;
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu;
6. Umowy sprzedaży ciepła zawarte ze sprzedawcą na poszczególne węzły cieplne, z których zasilane są budynki.

III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Koszty zakupu ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami regulowanymi do sprzedawcy ciepła wg comiesięcznych faktur VAT. Koszty ciepła są ewidencjonowane i rozliczane na budynki, z uwzględnieniem wskazań urządzeń pomiarowych dla poszczególnych obiektów oraz kosztów stałych. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ciepła na koszty ogrzewania i podgrzania wody dla każdego z budynków. Koszty energii cieplnej uwzględniają wszystkie elementy zgodnie z taryfą ciepła aktualnie obowiązującą.

A. ROZLICZANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA I USTALANIE OPŁAT

§ 3.

1. Rozliczanie kosztów ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, odrębnie dla każdego budynku, z uwzględnieniem zamówionej mocy cieplnej oraz kosztów zużytej energii cieplnej na potrzeby ogrzewania.
2. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy.
3. Koszty ciepła przypadające na budynek w okresie rozliczeniowym stanowią sumę:

- a) kosztów stałych opisanych w § 1 ust. 5 (rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku),
- b) nierozliczonych kosztów ogrzewania z poprzedniego sezonu rozliczeniowego (rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku),
- c) kosztów zużytej energii cieplnej w okresie rozliczeniowym obejmujących:

• koszty zmienne niezależne od indywidualnych użytkowników, składające się z kosztów ogrzewania części wspólnych budynku, strat nieopomiarowanej instalacji rozprowadzającej ciepło i emisji ciepła przez piony grzewcze i gałazki grzejnikowe,

• koszty zmienne zależne od indywidualnych użytkowników.

Koszty ogrzewania budynku w okresie rozliczeniowym, które podlegają rozliczeniu pomiędzy poszczególnymi lokalami, stanowią sumę:

- kosztów stałych opisanych w § 1 ust. 5 pomniejszonych o szacowany, przypadający na lokale użytkowe bez podzielników, udział w kosztach mocy zamówionej według ust. 4 niniejszego paragrafu,
- kosztów zużytej energii cieplnej w okresie rozliczeniowym pomniejszonych o sumę wszystkich wpływów z naliczeń opłat za podgrzanie ciepłej wody oraz o szacowany, przypadający na lokale użytkowe bez podzielników, udział w kosztach zużytej energii cieplnej według ust. 4 niniejszego paragrafu.

4. Koszty ogrzewania lokali użytkowych, niewyposażonych w podzielniki kosztów, położonych w budynku mieszkalnym wylicza się jako sumę:
 - a) przypadającej na lokale użytkowe części kosztów stałych opisanych w § 1 ust. 5, liczonej na podstawie obliczeniowej mocy cieplnej (według opracowania projektowego) oraz powierzchni lokalu,
 - b) kosztu zużytej energii cieplnej przez lokal liczonej proporcją powierzchni lokalu względem powierzchni całkowitej.

Wyliczone tak koszty ogrzewania lokali użytkowych nie wyposażonych w podzielniki, pomniejszają poszczególne składniki całkowitych kosztów ogrzewania, które podlegają rozliczeniu pomiędzy pozostałe lokale w budynku.

§ 4.

1. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu (mieszkalnym lub użytkowym) bądź ze wskazań ciepłomierzy lokalowych.
2. Czynności odczytowe dokonuje osoba upoważniona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kopernik”-przedstawiciel firmy rozliczeniowej.

3. W czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.
4. Informacja o terminie odczytu podzielników lub ciepłomierzy w danym budynku zostaje umieszczona na stronie internetowej Spółdzielni.
5. W przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie (podstawowym oraz dodatkowym), mieszkanie bądź lokal traktuje się jako nie udostępniony do odczytu. Firma rozliczeniowa sporządza na tę okoliczność informację pisemną do Spółdzielni, bezpośrednio po zakończeniu cyklu odczytowego w danej nieruchomości.

§ 5.

Użytkownik lokalu, posiadający tytuł prawny do niego zobowiązany jest do:

1. Udostępnienia lokalu w celu:
 - a) zamontowania termozaworów, podzielników lub ciepłomierzy,
 - b) dokonywania odczytów,
 - c) wymiany podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy,
 - d) konserwacji urządzeń,
 - e) naprawy lub wymiany urządzeń,
 - f) kontroli stanu technicznego urządzeń pomiędzy okresami rozliczeniowymi.
2. Ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.
3. Natychmiastowego zgłoszenia do Spółdzielni o:
 - a) uszkodzeniu urządzeń,
 - b) stwierdzeniu niewłaściwego działania,
 - c) naruszeniu plomb.

§ 6.

1. Rozliczenia kosztów ogrzewania oraz ustalanie zaliczek na następny okres rozliczeniowy na poszczególne lokale dokonuje firma rozliczeniowa.
2. Użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego otrzymuje rozliczenie za pośrednictwem Spółdzielni w terminie 70 dni licząc od zakończenia okresu rozliczeniowego (12-sto miesięcznego).

§ 7.

1. Podstawą ustalenia zaliczek na centralne ogrzewanie są planowane na kolejny okres rozliczeniowy koszty ogrzewania dla danego budynku. W procesie ich planowania bierze się pod uwagę koszty ogrzewania dla budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego, jak również zakłada się przewidywany wzrost cen energii cieplnej oraz rezerwę do 15% wysokości kosztów na wzrost zużycia ciepła spowodowany wystąpieniem skrajnych warunków pogodowych. Dodatkowo, uwzględnia się także wysokość dotychczas naliczanych przedpłat na centralne ogrzewanie w budynku przeliczonych w zł/m² p.u. miesięcznie. Prognozowany procentowy wzrost kosztów ogrzewania dla każdego z budynków wymaga decyzji Zarządu Spółdzielni, podejmowanej przed przekazaniem danych do firmy rozliczeniowej.
2. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki na centralne ogrzewanie, które są podawane przez Spółdzielnię na wydruku zawierającym opłatę za lokal i które podlegają rozliczeniu w stosunku do poniesionych kosztów ogrzewania w okresie rozliczeniowym.
3. Przy ustalaniu wysokości zaliczki dla danego lokalu bierze się pod uwagę wysokość kosztów ogrzewania poniesionych w danym lokalu w ostatnim okresie rozliczeniowym, z jednoczesnym uwzględnieniem:
 - a) zasad prognozowania kosztów ogrzewania na kolejny okres rozliczeniowy określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu,
 - b) zasady, że w pierwszych dwóch miesiącach po zakończeniu okresu rozliczeniowego, tj. do czasu otrzymania rozliczenia za uprzedni okres rozliczeniowy, zaliczka miesięczna na centralne ogrzewanie pozostaje bez zmian.

Wysokość zaliczki może ulec zmianie (obniżenie lub wzrost) na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu. Decyzja Spółdzielni o zmianie jest uzależniona od wyników analizy kosztu ogrzewania danego lokalu oraz średniego kosztu ogrzewania w budynku.

4. Wysokość miesięcznych przedpłat na centralne ogrzewanie ustala Zarząd Spółdzielni i może ona ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
- wzrostu cen energii cieplnej (np. wyższego niż pierwotnie założono przy planowaniu kosztów na kolejny okres rozliczeniowy),
 - wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej dla budynku.

§ 8.

W rozliczeniu kosztów ogrzewania przestrzega się następujących zasad:

- Użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego otrzymuje pisemne rozliczenie.
- Rozliczenie kosztów ogrzewania w systemie podzielnikowym dla każdego z lokali zawiera między innymi:
 - koszty stałe opisane w § 1 ust. 5 dla danego budynku, rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku (opomiarowanych oraz nieopomiarowanych),
 - nierozliczone koszty energii cieplnej z poprzedniego okresu rozliczeniowego (m. in. różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji i innych przyczyn), rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku,
 - koszty zmienne obejmujące:
 - koszt minimalny zależny od jego zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni 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. Koszt minimalny wylicza się dla każdego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem minimalnej temperatury w lokalu 16°C wraz z kosztami ogrzewania części wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, itp.), rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku. Koszt minimalny uwzględnia również koszty energii cieplnej odzyskanej w lokalach z nieopomiarowanych elementów instalacji centralnego ogrzewania (między innymi takich jak piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania) oraz koszty energii cieplnej przepływającej z lokali o wyższej temperaturze do lokali o niższej temperaturze w wyniku przenikania ciepła przez przegrody pomiędzy sąsiednimi lokalami lub pomiędzy lokalami mieszkalnymi i przylegającymi do nich pomieszczeniami wspólnymi:

$$\text{koszt}_{\min} = (T_{\min 1} - T_{\min 2}) / (T_{\text{obl}} - T_{\min 2}) \times \text{całk. koszt zmienny}$$

$T_{\min 1} = 16^{\circ}\text{C}$ – minimalna dopuszczalna temperatura dla pomieszczeń o temperaturze obliczeniowej 20°C,

$T_{\min 2} = 8^{\circ}\text{C}$ – minimalna temperatura otwarcia termozaworu,

$T_{\text{obl}} = 20^{\circ}\text{C}$ – temperatura obliczeniowa ogrzewanych pomieszczeń;

- koszty zależne od użytkownika lokalu (wg ilości jednostek rozliczeniowych na podzielnikach z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych);
- sumę naliczonych zaliczek na centralne ogrzewanie;
 - koszty rozliczenia regulowane do firmy rozliczeniowej liczone od ilości podzielników w lokalu;
 - koszt maksymalny zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wyliczane na podstawie maksymalnej ilości jednostek rozliczeniowych przypadających na powierzchnię lokalu spośród wszystkich lokali w budynku w których dokonano odczytu podzielników.
- Rozliczenie kosztów ogrzewania dla każdego z lokali z ciepłomierzami zawiera między innymi:
 - koszty stałe opisane w § 1 ust. 5 dla danego budynku, rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku,
 - nierozliczone koszty energii cieplnej z poprzedniego okresu rozliczeniowego (m. in. różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji i innych przyczyn), rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku,
 - koszty zmienne obejmujące:
 - koszty ogrzewania niezależne od użytkownika lokalu wynikające z ogrzewania części wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, itp.), rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku oraz koszty energii cieplnej przepływającej z lokali o wyższej temperaturze do lokali o niższej temperaturze w wyniku

przenikania ciepła przez przegrody pomiędzy sąsiednimi lokalami lub pomiędzy lokalami mieszkalnymi i przylegającymi do nich pomieszczeniami wspólnymi:

$$\text{koszt}_{\text{niezał}} = \left(\frac{P_{\text{wspog}}}{P_{\text{wspog}} + P_{\text{ogrzłok}}} \right) \times 2 \times \text{całk. koszt zmienny}$$

P_{wspog} – powierzchnia ogrzewanych części wspólnych w danym budynku, o regulowanej temperaturze pomieszczenia,

$P_{\text{ogrzłok}}$ – powierzchnia ogrzewana mieszkań i lokali użytkowych w danym budynku;

b) koszty zależne od użytkownika lokalu (wg ilości zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych).

4) sumę naliczonych zaliczek na centralne ogrzewanie,

5) koszty rozliczenia regulowane do firmy rozliczeniowej liczone od lokalu.

4. W przypadku:

a) nadpłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty ogrzewania niższe od należnych wpływów) jest ona zaliczana w poczet najbliższej/yh opłaty/t za lokal. Po potrąceniu przez Spółdzielnię bieżącej opłaty za lokal, w sytuacji, gdy użytkownik lokalu nie ma zaległości w zobowiązaniach wobec Spółdzielni, na jego pisemny wniosek nadpłata może być przelana na osobisty rachunek użytkownika w terminie 14 dni od dnia wpływu wniosku,

b) dopłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty ogrzewania wyższe od należnych, naliczonych przez Spółdzielnię wpływów) użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego ma obowiązek jej wpłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może podjąć decyzję o rozłożeniu płatności na raty.

§ 9.

1. W przypadku, gdy uszkodzono podzielnik kosztów ogrzewania lub plomby w tym urządzeniu, a o powyższych zdarzeniach użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu niezwłocznie w formie pisemnej poinformował Spółdzielnię w trakcie okresu rozliczeniowego, wówczas danemu pomieszczeniu w wykonywanym rozliczeniu przypisuje się ilość jednostek rozliczeniowych odpowiadającą średniej ze wskazań wszystkich podzielników odczytanych w budynku. Rozliczenie kosztów jest dokonywane w oparciu o zasady określone w § 8 niniejszego regulaminu.
2. W przypadku, gdy uszkodzono podzielnik kosztów ogrzewania lub plomby w tym urządzeniu, a o powyższych zdarzeniach użytkownik posiadający tytuł prawny do lokalu nie poinformował Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, wówczas danemu pomieszczeniu w wykonywanym rozliczeniu przypisuje się iloczyn maksymalnej ilości jednostek rozliczeniowych przypadającej na jednostkę powierzchni lokalu z podzielnikami w budynku i powierzchni lokalu rozliczanego w którym uszkodzono podzielnik. Rozliczenie kosztów jest dokonywane w oparciu o zasady określone w § 8 niniejszego regulaminu.
3. W przypadku, gdy uszkodzono ciepłomierz bądź plomby przy nich, uniemożliwione zostało dokonanie odczytu tych urządzeń w terminie podstawowym i dodatkowym, a także w sytuacji samoistnego nieprawidłowego działania ciepłomierza, zużycie ciepła w lokalu (w GJ) oszacowane będzie (za okres naprawy lub wyłączenia urządzenia) na podstawie zużycia w tym lokalu w porównywalnym okresie prawidłowego działania ciepłomierza.
4. W przypadku uszkodzenia podzielnika, ciepłomierza bądź plomb na tych urządzeniach, użytkownik lokalu posiadający tytuł prawny do niego pokrywa dodatkowe koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego przez firmę rozliczeniową.
5. W przypadku żądania użytkownika lokalu sprawdzenia działania podzielnika bądź ciepłomierza przez uprawnioną firmę zewnętrzną, a następnie ustalenia, iż działa ono prawidłowo, użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami związanymi z działaniami sprawdzającymi stan techniczny urządzenia, w tym montażu urządzeń zastępczych (w przypadku takiej konieczności).
6. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu lub stwierdzenia ingerencji w urządzenia służące do rozliczenia kosztów ogrzewania, Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu odszkodowaniem ustalonym na podstawie maksymalnej ilości jednostek rozliczeniowych przypadających na powierzchnię lokalu spośród wszystkich lokali w budynku w których dokonano odczytu.

7. Mieszkania, w których użytkownicy lokali posiadający tytuł prawny do nich nie wyrazili zgody na montaż podzielników, uniemożliwili dokonanie odczytu w terminie podstawowym i dodatkowym, bądź odmówili rozliczania się w systemie „podzielnikowym” zostają rozliczone wg zasad określonych w ust. 6 niniejszego paragrafu.
8. Wysokość przedpłaty za ogrzewanie na dany okres rozliczeniowy dla mieszkania nieopomiarowanego, dla mieszkania z uszkodzonym podzielnikiem (bez zgłoszenia do Spółdzielni w trakcie minionego okresu rozliczeniowego) ustala się w oparciu o zasadę z § 7 ust. 1 niniejszego regulaminu.
9. Wyjaśnień wszelkich wątpliwości w rozliczeniach za energię ciepłą dokonuje Spółdzielnia. Reklamacje można zgłaszać w terminie do 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia. W przypadku stwierdzenia uzasadnionej konieczności dokonania korekty rozliczenia, Zarząd Spółdzielni ma prawo skorygować wynik rozliczenia dla danego lokalu. W takim przypadku powstała różnica będzie uwzględniona w kosztach ciepła danego budynku do rozliczenia w kolejnym okresie rozliczeniowym.

§ 10.

1. Mieszkania z indywidualnym ogrzewaniem etażowym obciąża się kosztami (zarówno stałymi, jak i zmiennymi) ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkownika w danym budynku (klatka schodowa, suszarnia, pralnia), z uwagi na ich usytuowanie w budynku wielorodzinnym, występujący element swobodnego przepływu ciepła w budynku oraz istniejące piony instalacji centralnego ogrzewania – w następujący sposób:
 - a) punktem wyjścia dla określenia kosztów ogrzewania przypadających na mieszkania z ogrzewaniem etażowym są koszty stałe energii cieplnej, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 1) oraz koszty zmienne rozliczane na powierzchnię użytkową, za dany okres rozliczeniowy;
 - b) koszty z pkt a) niniejszego ustępu dzielone są przez sumę powierzchni pomieszczeń wspólnego użytku w danym budynku oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali z centralnym ogrzewaniem w tym budynku, w celu wyliczenia jednostkowych kosztów ogrzewania w zł/m² powierzchni za dany okres rozliczeniowy;
 - c) po określeniu procentowego stosunku powierzchni pomieszczeń wspólnego użytkownika do powierzchni wszystkich mieszkań w budynku, wyliczana jest powierzchnia pomieszczeń wspólnych przypadająca dla mieszkania (bądź mieszkań) bez centralnego ogrzewania z instalacji ogólnej;
 - d) jednostkowe koszty ogrzewania w zł/m² (wyliczone jak w punkcie b) niniejszego ustępu) przypadające na pomieszczenia wspólnego użytkownika mnożone są przez powierzchnię tych pomieszczeń przypadającą na mieszkanie (mieszkania) z ogrzewaniem indywidualnym.
2. Wyliczone koszty ogrzewania dla mieszkań z ogrzewaniem etażowym wg zasad podanych w ust. 1 niniejszego paragrafu, pomniejszają koszty przypadające do rozliczenia w „systemie podzielnikowym” dla lokali z c.o. - z podzielnikami i bez podzielników w danym budynku.
3. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalania miesięcznej zaliczki na c.o. dla mieszkań z ogrzewaniem etażowym, które podlegają rozliczeniu każdorazowo po zakończeniu 12-sto miesięcznego okresu rozliczeniowego dla danego budynku. Przy ustalaniu zaliczek uwzględnia się koszty c.o. za dany okres rozliczeniowy oraz przewidywany wzrost cen energii cieplnej.

§ 11.

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni, bądź zmiany użytkownika lokalu (np. sprzedaż, darowizna) rozliczenia kosztów ogrzewania nie dokonuje się pod warunkiem, że użytkownik lokalu zwalnający lokal nie wnioskuje o tzw. odczyt pośredni. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy użytkownika aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową. W dziale członkowsko-mieszkaniowym Spółdzielni opuszczający lokal, jak również przejmujący lokal podpisują oświadczenie stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu zwalnający dany lokal wnioskuje o tzw. odczyt pośredni (w trakcie trwania okresu rozliczeniowego), dopuszcza się taką możliwość, pod warunkiem:
 - a) pisemnego wniosku złożonego przez użytkownika zwalnającego lokal z podaniem adresu, na który Spółdzielnia ma przekazać jemu rozliczenie kosztów ogrzewania,
 - b) pokrycia przez użytkownika lokalu zwalnającego lokal i/lub nowego użytkownika lokalu kosztów przyjazdu przedstawiciela firmy rozliczeniowej i wykonania tzw. odczytu pośredniego, bez pośrednictwa Spółdzielni,

- c) wykonania odczytu pośredniego z podzielników na grzejnikach bądź z ciepłomierza w obecności użytkownika zwalniającego lub przejmującego lokal, jak również w obecności przedstawiciela firmy odczytowo-rozliczeniowej.

W takiej sytuacji, użytkownik zwalniający lokal i nowy użytkownik nie podpisują oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego regulaminu.

3. W przypadku, gdy do Spółdzielni nie zostanie dostarczone oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, zaś osoba zwalniająca lokal nie wnioskuje o odczyt pośredni, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, rozliczenie kosztów ciepła zostanie wykonane za cały okres rozliczeniowy na użytkownika aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.

§ 12.

1. Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi ponosi użytkownik lokalu posiadający do niego tytuł prawny. Są one uwzględnione w rozliczeniu rocznym sporządzanym przez firmę rozliczeniową.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 będą ustalane raz w roku zgodnie z umową rozliczeniową zawartą przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.

§ 13.

1. Zmiany w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody SM „Kopernik”.
2. Wszelkie koszty związane ze zmianami w instalacji centralnego ogrzewania dokonanymi na pisemny wniosek użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego obciążają tego użytkownika.
3. Każda zmiana w instalacji centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego polegająca na demontażu grzejnika, na którym wcześniej zainstalowano podzielnik musi być uwzględniona w bieżącym i każdym następnym w rozliczeniu kosztów ogrzewania poprzez zastosowanie stosownego ekwiwalentu.
4. W przypadku demontażu grzejnika w lokalu wykonanego samowolnie lub za zgodą Spółdzielni, ilość jednostek rozliczeniowych dla lokalu powiększa się o ekwiwalent będący średnią odczytanych w okresie rozliczeniowym jednostek rozliczeniowych ze wszystkich podzielników w budynku. Wyliczoną średnią dolicza się za każdy zdemontowany a wcześniej opomiarowany grzejnik. Rozliczenie kosztów zużycia ogrzewania pomieszczenia bez grzejnika następuje wg średniej ze wskazań wszystkich podzielników odczytanych w danym budynku wyliczonej jako iloraz ilości odczytanych w danym budynku jednostek rozliczeniowych w stosunku do ilości podzielników w budynku.
5. W przypadku awarii instalacji c.o. lub jej nieprawidłowego działania spowodowanego samowolnym demontażem grzejnika przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia może domagać się zwrotu kosztów prac polegających na przywróceniu prawidłowej pracy instalacji c.o.

B. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY I USTALANIE OPŁAT

§ 14.

1. Koszty podgrzania wody w budynku obejmują:
 - a) koszty stałe (moc zamówiona do CWU), które rozlicza się do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku przy rozliczaniu kosztów ciepła (zgodnie z §1 ust. 5),
 - b) koszty zmienne, które określa się:
 - w miesiącach pozagrzewczych na podstawie zużycia (GJ) według wskazań ciepłomierza głównego w węźle cieplnym danego budynku,
 - w miesiącach grzewczych na podstawie średniomiesięcznego zużycia ciepła w GJ w miesiącach pozagrzewczych;

z uwzględnieniem obowiązujących cen ciepła sprzedawcy.

Koszty podgrzania wody są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki.

2. W przypadku budynków mieszkalnych, w których oprócz mieszkań znajdują się wynajmowane lokale użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni, dokonuje się podziału kosztów podgrzania wody na lokale mieszkalne i odrębnie lokale użytkowe proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Najemcy lokali

użytkowych otrzymują obciążenie z tytułu kosztów podgrzania wody w comiesięcznych fakturach VAT. Obciążenia te pomniejszają koszty podgrzania wody przypadające na lokale mieszkalne w danym budynku. W przypadku montażu za zgodą Spółdzielni wodomierzy w wynajmowanym lokalu użytkowym, najemca jest obciążany w oparciu o wskazania wodomierzy z uwzględnieniem obowiązującej w budynku opłaty za 1 m³ podgrzania wody. Opłaty od najemców lokali użytkowych z tytułu podgrzania wody pomniejszają odpowiednio koszty podgrzania wody przypadające na lokale mieszkalne w budynku.

3. Opłatę za podgrzanie wody ustala się odrębnie dla lokali:
 - a) opomiarowanych posiadających zainstalowane wodomierze na wszystkich punktach poboru centralnej ciepłej wody (Pvcwu [zł/m³]),
 - b) nieopomiarowanych w odniesieniu do jednej osoby zamieszkałej (Pocwu [zł/m-c]).
4. Zmiana wysokości opłaty za podgrzanie wody wymaga każdorazowo zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą SM „Kopernik”. Opłatę ustala się na podstawie:
 - a) wyliczonej, miesięcznej średniej zmiennych kosztów ciepła na podstawie miesiący bez ogrzewania (Kzcwu),
 - b) zarejestrowanego, średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody w budynku z okresu 12-stu miesięcy (z roku poprzedzającego ustalanie opłaty) - (Vzcwu),
 - c) naliczanego, średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody na osobę z okresu 12-stu miesięcy (z roku poprzedzającego ustalanie opłaty) - (Vocwu),
 - d) wskaźnika podgrzania 1m³ ciepłej wody Wpcwu,
 - e) wskaźnika sprawności instalacji centralnej ciepłej wody w budynku (Wspcwu).
5. Optymalny wskaźnik podgrzania 1 m³ ciepłej wody wynosi 0,3171 GJ/m³. Wskaźnik ten wyliczono na podstawie wzoru:

$$Q = G_{zw} \times c_w \times \Delta T \div \eta$$

gdzie:

G_{zw} = ciężar 1 m³ wody o temperaturze 5⁰C;

c_w = ciepło właściwe wody 4,186 kJ/kg x K;

ΔT = 50⁰C - różnica temperatur wody podgrzanej od 5⁰C do 55⁰C;

η = 66% (iloczyn sprawności węzła cieplnego 88% oraz sprawność instalacji c.w. w budynku 75%, w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 6.11.2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku).

Ustala się następujące wskaźniki korekcyjne sprawności instalacji centralnego ogrzewania ciepłej wody:

- | | | |
|----------------------------|--|-----------------|
| 1) w budynkach dla których | $Wpcwu \leq 0,3171 \text{ GJ/m}^3$ | $Wspcwu = 1,00$ |
| 2) w budynkach dla których | $0,3171 \text{ GJ/m}^3 < Wpcwu \leq 0,4000 \text{ GJ/m}^3$ | $Wspcwu = 0,90$ |
| 3) w budynkach dla których | $0,4000 \text{ GJ/m}^3 < Wpcwu$ | $Wspcwu = 0,80$ |

6. Opłatę za podgrzanie wody wylicza się następująco:
 - a) dla mieszkań opomiarowanych $Pvcwu = Wspcwu * Kzcwu/Vzcwu$ [zł/m³]
 - b) dla mieszkań nieopomiarowanych miesięcznie $Pocwu = Wspcwu * Vocwu * Kzcwu/Vzcwu$ [zł].Koszt podgrzania ciepłej wody w budynku oblicza się jako sumę opłat Pocwu z mieszkań nieopomiarowanych i iloczynów zużycia ciepłej wody (na podstawie wodomierzy mieszkaniowych) oraz opłaty Pvcwu dla mieszkań opomiarowanych.
7. W przypadku lokali z wodomierzami, zaliczkowe opłaty miesięczne z tytułu podgrzania wody podlegają rozliczeniu na koniec każdego kwartału. Koszty podgrzania wody rozlicza się z uwzględnieniem wskazań wodomierzy na ciepłą wodę, z zastosowaniem poniższych zasad:
 - a) odczyt wskazań wodomierzy w lokalach dokonywany jest co kwartał. Z rozliczenia wynika nadpłata do potrącenia przy najbliższej opłacie za lokal (w przypadku braku innych zobowiązań do Spółdzielni) bądź niedopłata do uregulowania przez użytkownika lokalu przy najbliższej opłacie za lokal,
 - b) w przypadku zmiany przez Radę Nadzorczą opłaty z tytułu podgrzania wody w Spółdzielni, wielkości zużycia c.w. na dzień zmiany opłaty ustala się do rozliczenia na podstawie średniodobowego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym lokalu,
 - c) w przypadku braku możliwości dokonania odczytu (nieobecność użytkownika lokalu, odmowa udostępnienia urządzeń pomiarowych do odczytu) w dniu jego wykonywania, rozliczenie następuje w kolejnym okresie. Powtórna niemożliwość dokonania odczytu skutkuje wykonaniem rozliczenia

szacunkowego na podstawie uśrednionego zużycia z poprzedniego okresu, w którym dokonano rozliczenia dla danego lokalu;

- d) w sytuacji stwierdzenia przez administrację osiedla bądź firmę rozliczeniową uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika lokalu (w tym m.in. zerwania plomby, założenia ścisków) dokonuje się montażu nowych wodomierzy na koszt użytkownika lokalu, a jednocześnie do trzech ostatnich okresów rozliczeniowych (okresem rozliczeniowym jest kwartał) będzie miała zastosowanie korekta rozliczenia kosztów z tytułu zużycia oraz podgrzania wody w oparciu o zużycie wg nowo zamontowanych urządzeń pomiarowych w danym lokalu na bazie przynajmniej dwóch okresów rozliczeniowych,
 - e) w przypadku żądania użytkownika lokalu sprawdzenia działania urządzenia pomiarowego przez uprawnioną firmę zewnętrzną, a następnie ustalenia, iż działa ono prawidłowo, użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami związanymi z działaniami sprawdzającymi stan techniczny urządzenia, w tym zamontowania nowych wodomierzy, utrzymując w mocy uprzednie rozliczenie kosztów zużycia wody i jej podgrzania,
 - f) w przypadku braku wyrażenia zgody przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do niego, na wymianę wodomierzy lub nie udostępnienia w tym celu lokalu przez okres dwóch miesięcy do rozliczeń przyjmuje się opłatę w przeliczeniu na 1 osobę, w wysokości takiej jak dla mieszkań nieopomiarowanych. Ten sposób rozliczania obowiązuje do czasu wymiany wodomierzy.
8. W przypadku lokali nieopomiarowanych Rada Nadzorcza SM „Kopernik” ustala opłatę za podgrzanie wody w zł/osobę miesięcznie, przyjmując założenie zużycia c.w. na poziomie nie wyższym niż 4,5 m³/osobę miesięcznie. W przypadku lokalu bez zgłoszonych osób do zamieszkania, do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na jedną osobę.
 9. W przypadku oddania do eksploatacji nowych budynków mieszkalnych, zaliczkowa opłata za podgrzanie wody ustalana jest za 2m³/osobę miesięcznie. Taka opłata na osobę ma również zastosowanie w przypadkach lokali z wodomierzami, gdzie nie ma zgłoszonych osób jako zamieszkałych. Wysokość zaliczki obowiązuje do końca następnego okresu rozliczeniowego, a po dokonaniu odczytu wskazań wodomierzy istnieje możliwość zmiany wysokości zaliczki, na wniosek użytkownika lokalu. Zaliczka winna zapewnić pokrycie kosztów zużycia w okresie rozliczeniowym.
 10. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyposażonego w wodomierze, w oparciu o otrzymywane przez niego kwartalne rozliczenia kosztów zużycia z.w. i c.w., Spółdzielnia może zmienić wysokość naliczanej miesięcznej zaliczki z tytułu podgrzania wody w lokalu.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15.

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia „Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu” z dnia 25.11.2015 r. (wraz z późniejszymi zmianami).
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu tracą moc postanowienia „Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych wyposażonych w ciepłomierze w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” z dnia 18.05.2016 r. (wraz z późniejszymi zmianami).
3. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2023 r. i dotyczy zarówno obecnie trwających okresów rozliczeniowych, jak i kolejnych.
4. Regulamin został uchwalony na podstawie paragrafu § 63 ust. 1, 2, 4 pkt 2/, ust. 8, 10 oraz paragrafu 80 ust. 1 pkt 12/ i 14/ Statutu SM „Kopernik” w Toruniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 14.12.2022 r. uchwałą nr 4/678/2022.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Aleksandra Rujna

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Tadeusz Ziółkowski

RADCA PRAWNY
Michał Stronikowski

Toruń, dnia

SM „Kopernik”
ul. Matejki 94/96
87-100 Toruń

Oświadczenie

Dotyczy: kosztów ogrzewania okresu rozliczeniowego od pierwszego dnia miesiąca/.....r. do ostatniego dnia miesiąca/.....r. w budynku przy ul.

Przyjmujemy do wiadomości, że wszelkie koszty związane z rozliczeniem lokalu mieszkalnego /użytkowego nr przy ul.w Toruniu z tytułu ogrzewania:

- 1) w systemie podzielnikowym; *
- 2) z uwzględnieniem m. innymi wskazań ciepłomierza lokalowego; *

* **niepotrzebne skreślić**

ponosi przejmujący lokal mieszkalny/użytkowy.

Rozliczenie nastąpi po zakończeniu wyżej wskazanego okresu rozliczeniowego dla budynku, w którym znajduje się w/wym. lokal i dotyczyć będzie użytkownika aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.

Opuszczający lokal -

i

Przejmujący lokal -

oświadczają, że akceptują w/podaną zasadę zarówno w przypadku, kiedy w wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania wystąpi niedopłata (naliczone przedpłaty za c.o. niższe od poniesionych kosztów), jak również, kiedy będzie miała miejsce nadpłata (naliczone przedpłaty za c.o. wyższe od faktycznych kosztów ogrzewania).

.....
podpis opuszczającego lokal

.....
podpis przejmującego lokal

Do wiadomości: FK oraz GL