

Załącznik do Uchwały 18/2022

Regulamin

**rozliczania kosztów dostawy ciepła do nieruchomości
i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali
za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody
w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Inowrocławiu**

Rozdział I - Postanowienia ogólne	3
Rozdział II - Obowiązki Spółdzielni i firmy rozliczeniowej.	9
Rozdział III - Zasady podziału i rozliczania kosztów zakupu ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania i wnoszenia opłat.....	10
Rozdział IV - Postanowienia dodatkowe	17
Rozdział V - Postanowienia końcowe	19

Rozdział I - Postanowienia ogólne

§1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu i dostawy energii cieplnej dla wszystkich budynków będących własnością lub współwłasnością Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu i przez nią zarządzanych na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (c.o.) lub centralnego ogrzewania (c.o.) i ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).
2. Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:
 - 1) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 2) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
 - 3) Statut Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu,
 - 4) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu,
 - 5) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
 - 6) Rozporządzenie Ministra Klimatu w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 7 kwietnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn.zm.)ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2016 r. poz.831 z późn.zm.),
 - 7) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach,
 - 8) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
 - 9) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),

10) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),

11) PN – EN 12831 – norma instalacje grzewcze w budynkach.

§2

Niniejszy regulamin określa:

- 1) zasady prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu i dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) oraz ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) dla użytkowników lokali,
- 2) zasady eksploatacji urządzeń pomiarowych do prowadzenia rozliczeń centralnego ogrzewania, zasady kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła, ingerencji przez użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania oraz stosowania sankcji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskutek samodzielnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania, urządzeń pomiarowych bądź nielegalnego pobór ciepła.

§3

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

- 1) **ciepłomierz** – urządzenie rejestrujące ilość zużytej energii cieplnej zamontowane w pomieszczeniu węzła cieplnego lub w pomieszczeniu rozdzielacza albo w kotłowni własnej,
- 2) **dostawca** – przedsiębiorca energetyczny prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło lub Spółdzielnia w przypadku wytwarzania ciepła przez kotłownię własną,
- 3) **firma rozliczeniowa** – podmiot, z którym Spółdzielnia zawarła umowę w sprawie montażu urządzeń pomiarowych i rozliczania kosztów dostarczonej energii cieplnej,
- 4) **instalacja c.o.** – zespół urządzeń wraz z instalacją doprowadzającą energię cieplną z węzła cieplnego do lokali oraz dodatkowo między budynkami w przypadku kotłowni własnych,
- 5) **instalacja c.w.u.** – zespół urządzeń wraz z instalacją doprowadzającą c.w.u. z węzła cieplnego do lokali oraz dodatkowo między budynkami w przypadku kotłowni własnych,
- 6) **jednostka rozliczeniowa** - budynek wielolokalowy lub jego część z odrębnym rozdzielaczem, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu, wyposażony w instalację c.o. lub instalację c.w.u. i układ pomiarowo-rozliczeniowy.
- 7) **koszty nadmiernej energochłonności** – koszty nadmiernego zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej:
 - a) **dla c.o.** – powyżej 0.4 GJ/m³ ogrzewanej kubatury budynku

- b) **dla c.w.u.** – powyżej 0.3 GJ/m³ przygotowanej c.w.u.,
- 8) **koszty c.w.u. zależne od zużycia wody** – koszty c.w.u. zależne od indywidualnego zużycia wody ustalanego według wskazań liczników c.w.u.,
- 9) **koszty odczytu urządzeń pomiarowych** - koszty poniesione z tytułu odczytów urządzeń pomiarowych,
- 10) **koszty stałe**
- a) **dla centralnego ogrzewania** - część kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej, w szczególności takie jak opłatę stałą za zamówioną moc cieplną i opłatę stałą za usługi przesyłowe. W przypadku kotłowni własnych również koszty serwisu i konserwacji, dozoru technicznego, opłat związanych z ochroną środowiska oraz innych uzasadnionych, określonych przez Zarząd Spółdzielni,
- b) **dla ciepłej wody użytkowej** - część kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.w.u., obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej, w szczególności takie jak opłatę stałą za zamówioną moc cieplną i opłatę stałą za usługi przesyłowe.
- 11) **koszty utrzymania gotowości c.w.u.** – koszty ciepła zużywane w jednostce rozliczeniowej poniesione w związku z przygotowaniem c.w.u. do rozbioru,
- 12) **koszty zmienne** - część kosztów zakupu energii cieplnej zależna od zużycia ciepła na potrzeby c.o. lub c.w.u., określana dla jednostki rozliczeniowej na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych w układzie pomiarowo-rozliczeniowym,
- 13) **kotłownia własna** – eksploatowana przez Spółdzielnię kotłownia niepodłączona do sieci ciepłowniczej innego dostawcy,
- 14) **licznik ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe zamontowane na instalacji c.w.u. przeznaczony do pomiaru ilości zużytej wody,
- 15) **licznik główny** – urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczanego do jednostki rozliczeniowej,
- 16) **lokal** – lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, do którego dostarczana jest energia cieplna na potrzeby c.o. oraz c.w.u.,
- 17) **lokal mieszkalny** – trwale wydzielony fragment jednostki rozliczeniowej służący do zaspokojenia potrzeb bytowych co najmniej jednej osoby,
- 18) **lokal o innym przeznaczeniu** – wydzielony fragment jednostki rozliczeniowej niebędący lokalem mieszkalnym, np. lokal użytkowy, garaż lub inny,
- 19) **lokale nieopomiarowane**

- a) **w zakresie c.o.** — lokale, w których nie zainstalowano urządzeń pomiarowych lub część zamontowanych urządzeń nie jest sprawna bądź nie posiada legalizacji, a także lokale, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonywania odczytu wskazań (skutek – brak odczytu) lub kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych oraz lokale, w których nie doprowadzono urządzeń wcześniej uszkodzonych lub zmanipulowanych do stanu właściwego działania od początku kolejnego okresu rozliczeniowego,
- b) **w zakresie c.w.u.** - lokale, w których nie zainstalowano urządzeń pomiarowych lub część zamontowanych urządzeń nie jest sprawna, a także lokale, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonywania odczytu wskazań (skutek – brak odczytu) lub kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych oraz lokale, w których nie doprowadzono urządzeń wcześniej uszkodzonych lub zmanipulowanych do stanu właściwego działania od początku kolejnego okresu rozliczeniowego,

20) lokale opomiarowane

- a) **w zakresie c.o.** - lokale, w których zainstalowano urządzenia pomiarowe i pracują one prawidłowo,
- b) **w zakresie c.w.u.** - lokale, w których zainstalowano urządzenia pomiarowe i pracują one prawidłowo,

21) **moc zamówiona** – ustalona przez Spółdzielnię największa moc cieplna, jaka w danej jednostce rozliczeniowej wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymogami technologicznymi dla danego obiektu jest niezbędna,

22) **odczyt** – odczytanie stanu urządzenia pomiarowego ,

23) **odczyt kontrolny** – sprawdzenie działania lub wskazań urządzeń pomiarowych ,

24) **odczyt dwuletni** – stosowany dla podzielników wyparkowych, umożliwiający określenie kosztu c.o. dla drugiego okresu rozliczeniowego według wskazań podzielników (przy uwzględnieniu długości sezonów grzewczych w okresie 2- letnim),

25) **odczyt na wniosek** - odczytanie stanu urządzenia pomiarowego na pisemny wniosek użytkownika lokalu,

26) **okres rozliczeniowy** - okres 12 miesięcy uchwalony przez Radę Nadzorczą dla każdej jednostki rozliczeniowej odrębnie,

27) **opłata wstępna** – zaliczka pobierana na pokrycie planowanych kosztów zakupu ciepła dla jednostki rozliczeniowej,

28) **opomiarowanie** - dostarczenie i montaż urządzeń pomiarowych,

- 29) **osoba zajmująca lokal** - osoba zameldowana w lokalu na pobyt stały, czasowy, bezumowny użytkownik lokalu przebywający przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy lub w przypadku lokalu o innym przeznaczeniu, najemca, osoba zatrudniona w lokalu (bez względu na rodzaj umowy)
- 30) **podlicznik – sprawne** urządzenie mierzące ilość energii przeznaczanej na c.o. wewnątrz jednostki rozliczeniowej,
- 31) **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, którego wskazania są podstawą przeprowadzenia rozliczenia indywidualnego. Podzielnik kosztów ogrzewania jest to urządzenie wskaźnikowe, posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami (normami), zainstalowane na grzejniku i rejestrujące jego stany cieplne w trakcie okresu rozliczeniowego,
- 32) **pomieszczenie rozdzielacza** – pomieszczenie techniczne, w którym znajdują się rozdzielacze c.o. lub c.w.u.,
- 33) **powierzchnia ogrzewana jednostki rozliczeniowej** powierzchnia zaewidencjonowana na podstawie uchwał Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach,
- 34) **powierzchnia ogrzewana lokalu** - powierzchnia użytkowa lokalu; w lokalach o innym przeznaczeniu zwiększona o ciągi komunikacyjne i inne części wspólne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- 35) **powierzchnia użytkowa** – powierzchnia użytkowa zaewidencjonowana na podstawie uchwał Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach,
- 36) **rozdzielacz** - urządzenie techniczne pozwalające na rozdział czynnika c.o. i c.w.u,
- 37) **rzeczywisty koszt zakupu ciepła** – suma kosztów ujętych w fakturach wystawionych przez dostawcę dla jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym,
- 38) **sezon (okres) grzewczy** - część okresu rozliczeniowego, w którym następuje zasilanie budynku z sieci ciepłowniczej na potrzeby c.o.,
- 39) **Spółdzielnia** – Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu,
- 40) **udział w jednostce rozliczeniowej** – określony dla każdego lokalu uchwałą Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lub wyrażony proporcjonalnie powierzchnią użytkową lokalu do sumy powierzchni lokali w budynku lub części budynku
- 41) **układ pomiarowo-rozliczeniowy** - zespół urządzeń pomiarowych służący do ustalenia i rozliczenia zużycia energii cieplnej w jednostkach rozliczeniowych,
- 42) **urządzenie grzewcze** - grzejnik i instalacja c.o.,

43) urządzenia pomiarowe

- a) dla c.o.- podzielnik kosztów ogrzewania i ciepłomierz,
- b) dla c.w.u. - licznik ciepłej wody,

44) urządzenie regulacyjne - zawór grzejnikowy z pokrętkiem termostatycznym,

45) użytkownik lokalu - osoba fizyczna lub prawna lub podmiot gospodarczy bez osobowości prawnej, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osoba będąca najemcą, jak też użytkująca lokal bez tytułu prawnego, a także grupa osób, jeżeli prawo do lokalu przysługuje kilku osobom łącznie, np. współwłasność,

46) węzły grupowe - urządzenia rejestrujące ilość energii cieplnej pobranej przez jednostkę rozliczeniową, obsługujące kilka budynków,

47) współczynniki korygujące/wyrównawcze

- a) **współczynniki redukcyjne lokalowe** - współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku wyznaczone w oparciu o wyliczone zapotrzebowanie na moc cieplną poszczególnych lokali zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i stanem technicznym budynków,
- b) **współczynniki grzejnikowe** - współczynniki oceny urządzenia grzewczego.

Rozdział II - Obowiązki Spółdzielni i firmy rozliczeniowej.

§4

Odczytów i rozliczenia kosztów zakupu i dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. na lokale dokonuje:

- 1) dla lokali opomiarowanych - firma rozliczeniowa. Koordynatorem działań pomiędzy firmą rozliczeniową, a użytkownikiem lokalu jest Spółdzielnia,
- 2) dla lokali nieopomiarowanych - Spółdzielnia.

§5

1. Spółdzielnia i firma rozliczeniowa odpowiadają za terminowe realizowanie postanowień związanych z montażem, wymianą, naprawą i odczytami urządzeń pomiarowych oraz dostarczaniem rozliczeń kosztów c.o. i c.w.u.
2. Wykonywanie czynności określonych w ust. 1 następuje po uprzednim pisemnym powiadomieniu użytkownika lokalu, w formie komunikatu na klatce schodowej lub na stronie internetowej Spółdzielni, przed planowanymi pracami, za wyjątkiem odczytów, które są wykonywane drogą radiową.
3. Osoba upoważniona przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową do dokonania czynności, o których mowa w ust. 1, wyposażona powinna być w identyfikator, który zobowiązana jest okazać na prośbę użytkownika lokalu.

§6

1. Wymianę ampułek, kapilar oraz odczytu podzielników nieradiowych kosztów ogrzewania dokonuje się w obecności użytkownika lokalu, osoby przez niego upoważnionej lub w przypadku lokalu mieszkalnego, pełnoletniego domownika.
2. Odczyty urządzeń drogą radiową wykonywane są bez konieczności wchodzenia do lokali czyli bez udziału użytkowników lokali.
3. Czynności, o których mowa w ust. 1 winny być potwierdzone podpisem przynajmniej jednej z osób wymienionych w ust. 1. Dokument ten stanowi podstawę do wykonania rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu.
4. W przypadku nieobecności którejkolwiek z osób wymienionych w ust. 1, w lokalu wyposażonym w urządzenia pomiarowe bez odczytu radiowego w pierwszym terminie, wyznacza się drugi, który jest terminem ostatecznym. Powiadomienia dokonuje firma rozliczeniowa listem poleconym. List polecony wysłany na adres lokalu, w którym mają być dokonane czynności o jakich mowa w ust. 1 lub wskazany przez użytkownika lokalu adres do korespondencji uważa się za doręczony. Użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie, pisemnie zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu korespondencyjnego.

5. W przypadku podzielników wyparkowych, w uzasadnionych przypadkach losowych, dopuszcza się odczyt dwuletni podzielników.
6. Odczyty radiowych podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego bez uprzedniego zawiadomienia użytkownika lokalu.
7. O rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego decyduje Zarząd Spółdzielni po analizie warunków pogodowych.

Rozdział III - Zasady podziału i rozliczania kosztów zakupu ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania i wnoszenia opłat.

§7

1. Ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u. rozlicza się na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego znajdującego się w węzłach c.o. lub w pomieszczeniach rozdzielaczy.
2. W jednostce rozliczeniowej, wyposażonej w podliczniki c.o. i niewyposażony w podliczniki c.w.u. ilość energii zużytej na potrzeby c.w.u. obliczana jest jako różnica wskazań licznika głównego i podlicznika c.o.
3. W jednostce rozliczeniowej, w która z przyczyn technicznych nie jest wyposażona w podlicznik c.o. ilość energii zużytej:
 - 1) na potrzeby c.w.u. dla jednostek rozliczeniowych, w których nie występuje zjawisko nadmiernej energochłonności, o której mowa w art. 45a ust. 13 w ustawie Prawo energetyczne, oblicza się na podstawie mocy zamówionej na potrzeby przygotowania c.w.u. danej jednostki rozliczeniowej,
 - 2) na potrzeby c.w.u. dla jednostek rozliczeniowych, w których występuje zjawisko nadmiernej energochłonności, o której mowa w art. 45a ust. 13 w ustawie Prawo energetyczne, ustala się w wysokości 0,3GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody,
 - 3) na potrzeby c.o. oblicza się jako różnicę wskazań licznika głównego i ilości energii zużytej na potrzeby c.w.u.

§8

1. Koszt zakupu ciepła dla jednostki rozliczeniowej zasilanej przez węzeł cieplny ustalany jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych oraz stawek opłat i cen ustalonych w taryfie, określonych w umowie sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych, zawartej między dostawcą, a Spółdzielnią. W przypadku kotłowni własnej ww. koszt ustalany jest na podstawie faktur zakupu paliwa, usług serwisowych i dozorowych, naliczeń opłat związanych z ochroną środowiska oraz innych uzasadnionych kosztów udokumentowanych księgowo, określonych przez Zarząd Spółdzielni.

2. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła dla jednostki rozliczeniowej następuje na podstawie miesięcznych faktur wystawionych przez dostawcę. Podstawą rozliczenia kosztów zmiennych są wskazania urządzeń pomiarowych dla jednostki rozliczeniowej.

§9

1. Koszty zakupu ciepła ewidencjonuje się z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w okresie rozliczeniowym odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej. Koszty stałe za ciepło w jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w węzeł grupowy dzieli się na poszczególne budynki proporcjonalnie do mocy zamówionej, a koszty zmienne według ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u. o której mowa w §7
3. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej rozlicza się w opłatach pobieranych od użytkowników lokali.
4. Wysokość opłat pobieranych od użytkowników lokali ustala się w taki sposób, aby zapewniały wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, dopuszczalna jest korekta opłat wstępnych. Decyzję o korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§10

1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest:
 - 1) w jednostkach rozliczeniowych - raz w roku.
 - 2) w lokalach o innym przeznaczeniu, które nie są wyposażone w podzielniki - dwa razy w roku, tj. po zakończeniu sezonu grzewczego i na dzień 31.12. danego roku.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej dokonywane jest:
 - 1) po okresie 12 - stu miesięcy, który jest zgodny z okresem rozliczeniowym c.o., rozliczenie kosztów przygotowania ciepłej wody w poszczególnych lokalach w danej jednostce rozliczeniowej następuje indywidualnie, proporcjonalnie do zużytej c.w.u. wskazanej przez licznik ciepłej wody w lokalu.
 - 2) Zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła w celu podgrzania wody użytkowej obowiązują zarówno dla lokali mieszkalnych jak i lokali o innym przeznaczeniu z zastrzeżeniem, że zastosowane do rozliczenia wielkości ryczałtów zużycia wody wynikają z treści zawartych ze Spółdzielnią umów najmu.
3. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni może skrócić lub wydłużyć okres rozliczeniowy.

4. Spółdzielnia 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.
5. Spółdzielnia na wniosek 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, jeżeli rozliczenie dokonywane jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych z odczytem radiowym.

§11

1. Koszty stałe zakupu ciepła w jednostce rozliczeniowej dzieli się na:
 - 1) koszty stałe c.o. wykorzystując proporcjonalny udział pow. użytkowej lokali,
 - 2) koszty stałe c.w.u. wykorzystując liczbę lokali w budynku.
2. Koszty zmienne zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej dzieli się na
 - 1) koszty zmienne c.o. według wskazań podzielników kosztów lub ciepłomierzy,
 - 2) koszty zmienne c.w.u.,
 - a) dla jednostek rozliczeniowych wyposażonych w podliczniki c.o. - wynikające z różnicy między licznikiem głównym, a podlicznikami c.o.
 - b) dla jednostek rozliczeniowych niewyposażonych w podliczniki c.o., w których nie występuje zjawisko nadmiernej energochłonności, o której mowa w art. 45a ust. 13 w ustawie Prawo energetyczne - obliczane na podstawie mocy zamówionej na potrzeby przygotowania c.w.u. danej jednostki rozliczeniowej,
 - c) dla jednostek rozliczeniowych niewyposażonych w podliczniki c.o, w których występuje zjawisko nadmiernej energochłonności, o której mowa w art. 45a ust. 13 w ustawie Prawo energetyczne - ustalone w wysokości 0,3GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody,
3. Koszty zmienne c.w.u. dla jednostek rozliczeniowych dzieli się:
 - 1) w jednostkach rozliczeniowych, w których nie występuje zjawisko nadmiernej energochłonności na:
 - a) koszty c.w.u. zależne od zużycia wody. - 90%,
 - b) koszty utrzymania gotowości c.w.u. - 10%,
 - 2) koszty zmienne c.w.u. w jednostkach rozliczeniowych, w których występuje zjawisko nadmiernej energochłonności na:
 - a) koszty c.w.u. zależne od zużycia wody - 70%.,
 - b) koszty utrzymania gotowości c.w.u. - 10%,

c) Koszty nadmiernej energochłonności – 20%

§12

1. W przypadku lokali opomiarowanych w zakresie c.o., podstawę rozliczenia stanowi odczyt urządzeń pomiarowych c.o. lokalu.
2. W przypadku lokali opomiarowanych w zakresie c.w.u., podstawę rozliczenia stanowi odczyt urządzeń pomiarowych c.w.u. lokalu.

§13

1. Zarejestrowane za pomocą podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy w lokalach wskazania (z uwzględnieniem współczynników korygujących) stanowią podstawę ustalania udziałów poszczególnych lokali w kosztach zakupu energii cieplnej. Podzielniki kosztów ogrzewania zainstalowane w jednostce rozliczeniowej powinny być tego samego rodzaju, typu i klasy oraz stosowane w ramach systemu rozliczeń, którego są integralną częścią.
2. Rozliczenia kosztów zmiennych c.o. na poszczególne lokale dokonuje się według wskazań urządzeń pomiarowych z zastosowaniem współczynników korygujących
3. Różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania danego lokalu, a kosztem skorygowanym wskutek zastosowania współczynników korygujących, zaliczona jest do kosztów stałych ogrzewania lokali w danej jednostce rozliczeniowej.
4. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni urządzeń pomiarowych w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w urządzenia pomiarowe mogących skutkować zafałszowaniem ich pomiarów lub wskazań, użytkownik tego lokalu zostanie obciążony w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż:
 - 1) iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m^2 powierzchni ogrzewanej jednostki rozliczeniowej i powierzchni ogrzewanej lokalu albo
 - 2) iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m^3 powierzchni ogrzewanej jednostki rozliczeniowej i powierzchni ogrzewanej lokalu.
5. W jednostkach rozliczeniowych, w których lokale wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania, koszty poniesione na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (np. pralnie, suszarnie, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, itp.) wynikające z mocy cieplnej urządzeń grzewczych zainstalowanych w tych pomieszczeniach stanowią koszty wspólne c.o., które zaliczane są do kosztów stałych c.o. danej jednostki rozliczeniowej.
6. W jednostkach rozliczeniowych, w których lokale wyposażone są w ciepłomierze, różnica kosztów zmiennych c.o. jednostki rozliczeniowej i kosztów wynikających z sumy urządzeń pomiarowych c.o. (ciepłomierze) w lokalach w danej jednostce rozliczeniowej stanowi koszty wspólne c.o., które zaliczane są do kosztów stałych c.o. danej jednostki rozliczeniowej.
7. W jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w węzeł grupowy lub kotłownię własną, różnica wskazań licznika głównego i sumy ilości energii zużytej w poszczególnych jednostkach

rozliczeniowych obsługiwanych przez węzeł grupowy stanowi koszty wspólne rozdzielne na poszczególne jednostki rozliczeniowe proporcjonalnie do mocy zamówionej, które zaliczane są do kosztów stałych c.o.

§14

1. W przypadku lokali nieopomiarowanych w zakresie c.w.u. ustala się miesięczne obciążenie tych lokali w wysokości 2,4 m³ wody na osobę zajmującą lokal, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8, poz. 70 z 2002 r. ze. zm.).
2. Zasada rozliczeń c.w.u. jak w ust. 1 dotyczy również lokali, w których nie dokonano odczytu urządzeń pomiarowych w dwóch kolejnych terminach odczytów lub zostały one samowolnie zdemontowane.
3. W sytuacji, gdy w lokalu nie zamieszkuje, nie przebywa lub nie jest zatrudniona żadna osoba, do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
4. Zgłoszone w oświadczeniu pisemnym przez użytkownika lokalu zmiany w ilości osób zamieszkujących lokal zostaną uwzględnione w naliczeniach za c.w.u. w następnym miesiącu kalendarzowym od momentu zgłoszenia.
5. W przypadku lokali nieopomiarowanych w zakresie c.o. użytkownik tego lokalu zostanie obciążony w okresie rozliczeniowym, za okres, w którym nie było możliwości prawidłowego odczytu, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż:
 - 1) iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni ogrzewanej jednostki rozliczeniowej i powierzchni ogrzewanej lokalu albo
 - 2) iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m³ powierzchni ogrzewanej jednostki rozliczeniowej i powierzchni ogrzewanej lokalu.
6. W przypadku darowizny, dziedziczenia, zamiany lub sprzedaży lokalu poza Spółdzielnią, jak również w przypadku wydania lokalu Spółdzielni w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, odczytu na wniosek użytkownika lokalu, podzielników kosztów ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa na koszt wnioskodawców.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący na zużycie na dzień zbycia lokalu oraz oświadczenie opracowane przez Spółdzielnię wskazujące, kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane ciepła na dzień przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie określone w zdaniu pierwszym nie zostaną doręczone do Spółdzielni, wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejawia nabywca lokalu.

§15

1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej rozlicza się na poszczególne lokale poprzez:
 - 1) ustalenie miesięcznych opłat wstępnych pobieranych od użytkowników lokali na pokrycie sumy planowanych kosztów c.o. i planowanych kosztów nadmiernej energochłonności c.w.u., wyrażonych w złotych/m² powierzchni ogrzewanej lokalu,
 - 2) ustalenie miesięcznych opłat wstępnych pobieranych od użytkowników lokali na pokrycie sumy kosztów stałych c.w.u. i planowanych kosztów utrzymania gotowości c.w.u., wyrażonych w złotych/ą lokal,
 - 3) miesięczne opłaty pokrywające koszty zużycia wody na potrzeby c.w.u., wyrażone w złotych/m³ zużytej wody,
 - 4) miesięczne opłaty pokrywające koszty ciepła na potrzeby c.o. w lokalach o innym przeznaczeniu poza okresem grzewczym, wyrażone w złotych/m² powierzchni ogrzewanej lokalu,
2. Opłaty wstępne na pokrycie planowanych kosztów zakupu ciepła dostarczonego do lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego ustala się w formie miesięcznych zaliczek i odnoszą się do:
 - 1) sumy planowanych kosztów c.o. i planowanych kosztów nadmiernej energochłonności c.w.u. - do m² powierzchni ogrzewanej lokalu,
 - 2) sumy kosztów stałych c.w.u. i planowanych kosztów utrzymania gotowości c.w.u. - do lokalu.
 - 3) kosztów odczytu i rozliczenia urządzeń pomiarowych w lokalu.
3. Dla lokali znajdujących się w jednej jednostce rozliczeniowej, w której występują różnice w wysokościach tych lokali, planowane koszty c.o. dzieli się proporcjonalnie do kubatury.
4. W lokalach o innym przeznaczeniu opłaty wstępne pobierane są w okresie faktycznego poboru ciepła na podstawie zużycia energii cieplnej (GJ) w poprzednim okresie grzewczym. W pozostałym okresie pobierane są opłaty na pokrycie kosztów stałych zakupu ciepła.

§16

Opłaty wstępne na pokrycie planowanych kosztów zakupu ciepła dostarczonego do lokali mogą zostać ustalone dla poszczególnych lokali znajdujących się w jednostce rozliczeniowej według prognozy ustalonej przez firmę rozliczeniową na podstawie kosztów za poprzedni okres rozliczeniowy.

§17

Użytkownik lokalu po złożeniu w Spółdzielni stosownego pisemnego oświadczenia może zwiększyć lub zmniejszyć wysokość opłaty wstępnej, po wyrażeniu zgody przez Spółdzielnię.

§18

Spółdzielnia może zlecić prowadzenie rozliczeń innej osobie albo jednostce organizacyjnej wybranej w drodze przetargu, na podstawie odrębnej umowy za dodatkową opłatą za rozliczenie, którą pokrywają użytkownicy lokali w jednostce rozliczeniowej, w zależności od ilości urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów ogrzewania) lub ilości urządzeń grzewczych, które w danej jednostce rozliczeniowej powinny być opomiarowane. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za rozliczenie.

§19

Rozliczenie ostateczne wynikające z różnicy między wnoszonymi opłatami wstępnymi, a rzeczywistymi kosztami zakupu ciepła następuje nie później niż 3 miesiące po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§20

1. Rozliczenie ostateczne c.o. i c.w.u. obejmuje:

1) nadpłaty - zwracane użytkownikom lokali poprzez:

- a) potrącenie dokonywane przez Spółdzielnię zaległych zobowiązań wobec Spółdzielni,
- b) potrącenie dokonywane przez użytkowników lokali przy najbliższej opłacie miesięcznej za używanie lokali w przypadku, gdy nadpłata nie przekracza opłaty miesięcznej,
- c) potrącenia dokonywane przez użytkowników lokali z kolejnych opłat miesięcznych za używanie lokali albo na wniosek użytkownika lokalu przekazanie na konto bankowe, z którego dokonywane są opłaty lub na wskazane konto w przypadku, gdy nadpłata przekracza kwotę opłaty miesięcznej,

2) niedopłaty - pokrywane przez użytkowników lokali przy najbliższej opłacie miesięcznej za używanie lokali lub na wniosek użytkownika lokalu w ratach miesięcznych, po wyrażeniu zgody przez Zarząd Spółdzielni.

§21

1. Wszelkie reklamacje użytkowników lokali dotyczące rozliczeń c.o. należy zgłaszać do Spółdzielni w okresie 14 dni od daty otrzymania przez użytkownika lokalu rozliczenia.

§22

1. Zmiana rodzaju urządzeń pomiarowych c.o. w jednostce rozliczeniowej może nastąpić na pisemny wniosek większości (powyżej 50%) użytkowników lokali liczonych udziałami, posiadających tytuł prawny do tego lokalu, wraz z pisemną deklaracją zapłaty kosztów z tym związanych.

Zmiana może nastąpić w kolejnym okresie rozliczeniowym, następującym po dacie złożenia wniosku przez użytkowników wraz z deklaracją zapłaty kosztów z uwzględnieniem terminów i innych warunków wynikających z umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.

2. W uzasadnionych przypadkach związanych ze zmianą urządzeń pomiarowych dopuszcza się możliwość zmiany długości trwania okresu rozliczeniowego.
3. Warunkiem zastosowania zamiennego rozliczania opłat za dostarczane ciepło do lokalu, na podstawie jego powierzchni lub kubatury, o jakim mowa w art. 45a ust. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r.– Prawo energetyczne, jest opracowanie na koszt jednostki rozliczeniowej oceny technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynku i lokali w podzielniki, ciepłomierze i wodomierze.
 - 1) O zastosowaniu w jednostce rozliczeniowej zamiennego rozliczania c.o. w oparciu o powierzchnię użytkową lub kubaturę decyduje powyżej 50% użytkowników lokali liczonych udziałami
4. W przypadku zastosowania zamiennego rozliczenia, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1 jednostka rozliczeniowa zobowiązana jest do posiadania układu pomiarowo-rozliczeniowego od 01.01.2027 r..

Rozdział IV - Postanowienia dodatkowe

§23

1. W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury jednostki rozliczeniowej lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, zostanie opracowany audyt energetyczny tej jednostki rozliczeniowej w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez tą jednostkę rozliczeniową lub zmiany zamówionej mocy cieplnej.
2. Za pisemną zgodą większości użytkowników lokali w jednostce rozliczeniowej liczonych udziałami nastąpi gromadzenie środków finansowych przez użytkowników lokali danej jednostki rozliczeniowej na opracowanie audytu energetycznego oraz na realizację wskazanych celów wynikających z tego audytu.

§24

Obowiązkiem użytkownika lokalu jest racjonalne ogrzewanie pomieszczeń w lokalu, tzn. takie, które w szczególności nie będzie powodowało zawilgocenia i zagrzybienia ścian i sufitów.

§25

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony zamontowanych urządzeń regulacyjnych i pomiarowych przed ich zniszczeniem.

§26

Do obowiązków użytkownika lokalu należy w szczególności:

- 1) udostępnianie lokalu przedstawicielom Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej w celu zamontowania, naprawy, wymiany lub kontroli urządzeń grzewczych, regulacyjnych i pomiarowych oraz w celu dokonania odczytów kontrolnych,
- 2) zapewnienie swobodnego dostępu do instalacji c.o. i c.w.u., w tym w szczególności do urządzeń grzewczych, w celu dokonania czynności określonych w pkt. 1),
- 3) eksploataowanie urządzeń grzewczych, regulacyjnych i pomiarowych zgodnie z ich przeznaczeniem, a także dbanie o nie oraz niedopuszczanie do ich zniszczenia, w tym niedopuszczenia do uszkodzenia zamontowanych plomb,
- 4) bieżąca kontrola prawidłowości działania urządzeń pomiarowych ciepła w używanym lokalu - w przypadku awarii urządzeń pomiarowych, należy fakt ten niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni,
- 5) niezwłoczne zawiadomienie Spółdzielni w przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia pomiarowego, zerwania plomb urządzeń pomiarowych, stwierdzenia niewłaściwego działania lub mechanicznego uszkodzenia urządzenia pomiarowego itp.,
- 6) zgłaszanie wszelkich zmian dotyczących ilości osób zajmujących lokal nieopomiarowany w zakresie c.w.u.,
- 7) terminowe wnoszenie opłat do Spółdzielni.

§27

W przypadku uszkodzenia instalacji c.o., c.w.u. lub urządzeń pomiarowych z winy użytkownika lokalu, wszelkie koszty związane z przywróceniem instalacji c.o., c.w.u. lub urządzeń pomiarowych do stanu prawidłowego funkcjonowania ponosi użytkownik lokalu.

§28

Na wniosek użytkownika lokalu i po wniesieniu przez niego opłaty wynikającej z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a firmą rozliczeniową przeprowadza się kontrolę stanu urządzeń pomiarowych ciepła. Wniesiona opłata podlega zwrotowi w przypadku potwierdzenia niezawinionego przez użytkownika lokalu nieprawidłowego działania urządzeń pomiarowych.

§29

1. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Spółdzielni. Bez zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest ingerencja w instalację c.o. polegająca w szczególności na:
 - 1) demontażu lub montażu urządzeń grzewczych,

- 2) wymianie dotychczasowych grzejników na nowe lub zmianie miejsca ich położenia,
 - 3) spuszczeniu wody z instalacji c.o.
2. W przypadku niedostosowania się do warunków opisanych w ust. 1 użytkownik lokalu zobowiązany jest do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na własny koszt oraz poniesienia pozostałych kosztów powstałych w wyniku samowolnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania.
 3. Użytkownik lokalu, który wystąpił z pisemnym wnioskiem o zmiany w instalacji c.o. i uzyskał pisemną zgodę Spółdzielni na dokonanie przedmiotowych zmian, zobowiązany jest do pokrycia kosztów związanych z tymi zmianami, w tym również ze zrzutem wody z instalacji c.o. i ponownego jej uzupełnienia – opłatę z tego tytułu uiszcza wnioskujący przed realizacją zmian, według taryfy obowiązującej w przedsiębiorstwie dostarczającym ciepło.

§30

1. Wymiana uszkodzonych urządzeń pomiarowych lub zamontowanie nowych dokonywana jest wyłącznie w okresie odczytów.
2. Montaż nowych podzielników kosztów ogrzewania dokonywany jest przez firmę rozliczeniową wyłącznie w okresie odczytów.

Rozdział V - Postanowienia końcowe

§31

1. Z dniem 24.12.2022 r. traci moc Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewane i podgrzanie wody w Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu z dnia 26.09.2006 roku.
2. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła do jednostek rozliczeniowych, w których roczny okres rozliczeniowy rozpoczyna się przed datą wejścia w życie niniejszego Regulaminu, dokonywane będzie na dotychczasowych zasadach określonych w regulaminie, o jakim mowa w ust. 1.
3. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 24.12.2022 r.
4. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i w biurze Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej:

Przewodniczący Rady Nadzorczej: