

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie

- I. Postanowienia ogólne.
- II. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania.
- III. Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej.
- IV. Prawa i obowiązki.
- V. Zakres informacji o zużyciu ciepła.
- VI. Postanowienia końcowe.

I. Postanowienia ogólne

§ 1. Wstęp

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania na poszczególne lokale kosztów zakupu ciepła i gazu, przeznaczonych na cele grzewcze i podgrzanie wody użytkowej we wszystkich budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia jako Odbiorca pośredniczy pomiędzy Dostawcą a użytkownikami lokali nie będącymi odbiorcami w dostawie ciepła i gazu na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
3. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła systemowego do budynków Spółdzielni na cele centralnego ogrzewania podejmuje Zarząd.

§ 2. Akty prawne

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208),
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 172),
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172),
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048),
10. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r., poz. 2068, z późn. zm.),
11. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.),
12. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.),
13. Statut Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie.
14. Norma PN-EN 834 - sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła

przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

§ 3. Terminologia

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. **Spółdzielnia** – Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Lublinie.
2. **Zarząd** – Zarząd Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie.
3. **Rada Nadzorcza** – Rada Nadzorcza Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie.
4. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu, najemca lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
5. **LPEC** – Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A.
6. **PGNiG** – Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo Obrót Detaliczny Sp. z o.o.
7. **Dostawca** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania lub dystrybucji ciepła systemowego lub gazu, w przypadku dostawy ciepła systemowego jest to LPEC, w przypadku dostawy gazu jest to PGNiG.
8. **Grupowy węzeł cieplny** – opomiarowany zespół urządzeń, zaopatrujący w ciepło więcej niż 1 budynek.
9. **Indywidualny węzeł cieplny** – opomiarowany zespół urządzeń, zaopatrujących w ciepło instalację wewnątrz budynku.
10. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF. Określa udział energii cieplnej pobranej przez grzejnik w stosunku do pozostałych grzejników w budynku.
11. **Koszty zakupu energii cieplnej lub gazu** - suma opłat wyliczonych przez LPEC lub PGNiG na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat.
12. **Koszt całkowity centralnego ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
13. **Koszt całkowity podgrzania wody użytkowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
14. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF, inaczej: jednostka zużycia przemnożona przez współczynnik LAF. Określa udział energii cieplnej pobranej przez grzejnik, w stosunku do pozostałych grzejników w budynku, skorygowaną współczynnikiem położenia lokalu.
15. **Okres rozliczeniowy** – czas wyrażony w miesiącach kalendarzowych, po upływie, którego następuje rozliczenie kosztów energii cieplnej lub gazu z zaliczkami naliczonymi na pokrycie tych kosztów.
16. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, jest wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
17. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu, w odniesieniu do zaliczek naliczonych w okresie rozliczeniowym dla danego lokalu.
18. **Średnie zużycie budynku** – iloraz sumy obliczeniowych jednostek zużycia w budynku do powierzchni rozliczeniowej budynku.
19. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
20. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego, odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań, którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
21. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.

22. **Współczynnik [UF]** – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika UF określa norma PN-EN 834.
23. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** - współczynnik odzwierciedlający różnicę w zużyciu ciepła na ogrzewanie poszczególnych lokali, wynikający z położenia danego lokalu w bryle budynku, ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowań użytkowników lokali.

II. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania

§ 4. Ustalanie kosztów ogrzewania

1. Koszty dostawy ciepła systemowego lub gazu na cele ogrzewania ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku, z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
2. W przypadku, kiedy w jednym budynku pomiar zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania dla potrzeb lokali mieszkalnych i niewyposażonych w podzielniki lub ciepłomierze lokali użytkowych jest wspólny, podział kosztów zmiennych, wynikających z faktur LPEC, na typy lokali dokonywany jest proporcjonalnie do dokumentacyjnej wielkości mocy zapotrzebowanej dla poszczególnych typów lokali.
3. Koszty dostawy ciepła systemowego i gazu na cele ogrzewania wynikają z taryfy Dostawcy oraz faktur wystawionych Spółdzielni na jej podstawie.
4. Do kosztów stałych ogrzewania w budynkach zasilanych z sieci LPEC zalicza się:
 - a) opłatę stałą za moc zamówioną,
 - b) opłatę stałą za usługi przesyłowe,
 - c) opłatę za nośnik ciepła,
 - d) część kosztów zmiennych w wysokości odpowiadającej udziałowi powierzchni ogrzewanych pomieszczeń wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, zsypy) w całości powierzchni pomieszczeń ogrzewanych budynku, ustalonemu protokolarnie dla każdego budynku.
5. Do kosztów zmiennych ogrzewania w budynkach zasilanych z sieci LPEC zalicza się:
 - a) opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
 - b) opłatę zmienną za pobranie ciepła,
pomniejszone o część odpowiadającą udziałowi powierzchni ogrzewanych pomieszczeń wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, zsypy) w całości powierzchni pomieszczeń ogrzewanych budynku.
6. Do kosztów stałych ogrzewania w budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych zalicza się:
 - a) abonament,
 - b) opłatę sieciową stałą,
 - c) opłatę za przekroczenie mocy,
 - d) część kosztów zmiennych w wysokości odpowiadającej udziałowi powierzchni ogrzewanych pomieszczeń wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, zsypy) w całości powierzchni pomieszczeń ogrzewanych budynku.
7. Do kosztów zmiennych ogrzewania w budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych zalicza się:
 - a) opłatę za paliwo gazowe,
 - b) opłatę sieciową zmienną,
pomniejszone o część odpowiadającą udziałowi powierzchni ogrzewanych pomieszczeń wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, zsypy) w całości powierzchni pomieszczeń ogrzewanych budynku.
8. W przypadku wspólnego opomiarowania zużycia gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania centralnej ciepłej wody, do kosztów centralnego ogrzewania przyjmuje się koszty wynikające z faktur za gaz w okresie sezonu grzewczego, pomniejszone o koszty zużycia gazu na

potrzeby podgrzania wody użytkowej, ustalone zgodnie z § 11 ust. 9 regulaminu.

9. Koszty stałe dostawy ciepła systemowego lub gazu na cele ogrzewania pomniejsza się o bonifikaty uzyskane od Dostawcy w związku z niedotrzymaniem warunków lub parametrów dostawy, przy czym bonifikatę otrzymaną po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którego ona dotyczy, zalicza się do następnego okresu rozliczeniowego.

§ 5. Rozliczanie kosztów – zasady ogólne

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania budynku pomiędzy poszczególne lokale dokonuje się odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty zakupu ciepła systemowego lub gazu na cele ogrzewania budynku obciążają wszystkich Użytkowników lokali w danym budynku.
3. Opomiarowane lokale użytkowe rozliczane są według tych samych zasad co lokale mieszkalne.
4. Okres rozliczeniowy dla kosztów centralnego ogrzewania trwa 12 miesięcy i rozpoczyna się 1 lipca.
5. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia końcowego kosztów centralnego ogrzewania i dostarcza użytkownikom lokali rozliczenia indywidualne w terminie 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
6. Jeżeli rozliczenie zostało wygenerowane elektronicznie przez firmę rozliczeniową, nie wymaga ono dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
7. Rozliczenie indywidualne powinno zawierać informacje wymienione w § 18 ust. 1.
8. Spółdzielnia umożliwia raz na miesiąc uzyskanie informacji o zużyciu ciepła w budynku i danym lokalu w zakresie określonym w § 19.
9. Ewentualne korekty rozliczeń zaliczane będą do następnego okresu rozliczeniowego.

§ 6. Rozliczanie kosztów – zasady szczegółowe

1. Koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się jego powierzchnię użytkową bez pomieszczeń przynależnych, ustaloną w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności. Do powierzchni ogrzewanej lokalu zalicza się również pomieszczenia niewyposażone w grzejniki, jeżeli są ogrzewane pośrednio z innych pomieszczeń (np. przedpokój, WC).
3. Koszty zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do udziału obliczeniowych jednostek zużycia w danym lokalu we wszystkich jednostkach obliczeniowych w budynku. Koszt zmienny centralnego ogrzewania dla danego lokalu nie może być niższy od minimalnego kosztu zmiennego ani wyższy od maksymalnego kosztu zmiennego dla tego lokalu, ustalonych wg § 8 dla średnich temperatur zewnętrznych rozliczanego sezonu grzewczego.
4. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania na podstawie powierzchni użytkowej lokali w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli wykonana dla budynku, grupy lokali lub lokalu analiza wykaże brak technicznej możliwości stosowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania,
 - b) jeżeli wykonana dla budynku, grupy lokali lub lokalu analiza wykaże brak opłacalności stosowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania,
 - c) w sytuacji określonej w § 9 ust. 1.

§ 7. Współczynnik LAF

1. W lokalach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania lub ciepłomierzami lokalowymi, z tytułu różnic w stratach ciepła poszczególnych lokali, wynikających z ich odmiennego usytuowania w bryle budynku, stosuje się współczynniki wyrównawcze LAF. Zasady ustalania współczynników LAF, zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „Instal”, określone są w Załączniku nr 1 do Regulaminu.
2. Współczynniki LAF dla lokali w danym budynku mogą być również wyliczone jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, dla którego współczynnik jest wyznaczany.
3. Współczynniki wyrównawcze LAF oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku, a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.

4. Współczynnik wyrównawczy LAF ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

§ 8. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła

1. Jako minimalny koszt zmienny zakupu ciepła niezbędnego do ogrzania lokali do temperatury +16°C w całym sezonie grzewczym ustala się część kosztów zmiennych w wysokości 50% i rozlicza proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w całym budynku.
2. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu określa się jako 250% średniego zużycia jednostek obliczeniowych w budynku w danym okresie rozliczeniowym, pomnożonego przez powierzchnię lokalu.

§ 9. Szczególne przypadki rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. W lokalach, w których nastąpiła awaria ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty zmienne ogrzewania dla tych lokali zostaną wyliczone jako iloczyn średniej wartości kosztów zmiennych ogrzewania 1 m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu.
2. Jeżeli Użytkownik lokalu nie udostępni lokalu w celu montażu lub sprawdzenia wskazań ciepłomierzy lub podzielników w przypadku problemów z ich odczytem zdalnym, dokona ingerencji w te urządzenia w celu zafałszowania ich wskazań lub w inny sposób uniemożliwi odczyt tych wskazań, dochodzone będzie od niego odszkodowanie w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla tego lokalu, określonego wg § 8 ust. 2 Regulaminu.
3. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nabywca lokalu.
4. W miarę możliwości technicznych Spółdzielnia może podać użytkownikom lokali informacje o kosztach zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego na potrzeby rozliczeń z nabywcą lokalu lub najemcą, jednakże informacje te nie mogą stanowić podstawy do ustalenia odpowiedzialności stron umowy sprzedaży za opłaty eksploatacyjne.

§ 10. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ich rozliczenie

1. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów stałych centralnego ogrzewania co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej iloczynowi jednostkowych średnio miesięcznych kosztów stałych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów i powierzchni użytkowej lokalu.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych i opomiarowanych lokali użytkowych wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej iloczynowi średnio miesięcznych jednostkowych kosztów zmiennych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów oraz przewidywanej ostrości sezonu grzewczego i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Koszty zmienne centralnego ogrzewania lokali użytkowych nieopomiarowanych, o których mowa w § 4 ust. 3 i § 6 ust. 4, rozliczane są co miesiąc w trakcie trwania sezonu grzewczego.
4. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany stawek w taryfach Dostawcy, powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, wymienionych w ust. 1 i 2. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd.
5. W przypadku budynków nowo oddanych zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustala się na podstawie danych o zapotrzebowaniu na moc i zużyciu energii, zawartych w dokumentacji projektowej.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących lub przyszłych opłat za dany lokal, chyba że Użytkownik lokalu złoży wniosek o jej zwrot. Jednakże w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu. Od nadpłaty nie przysługują odsetki.
7. Jeżeli suma zaliczek naliczonych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania danego lokalu nie pokryje tych kosztów, Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę (dopłata) w terminie wymagalności najbliższej wpłaty zaliczek na pokrycie opłat eksploatacyjnych.
8. Zaliczki powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-ego każdego miesiąca.

III. Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej

§ 11. Ustalenie kosztów podgrzania wody użytkowej

1. Koszty dostawy ciepła systemowego lub gazu na cele podgrzania wody użytkowej ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku, z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
2. W przypadku, gdy dostawca ustala koszt stały dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych budynkach.
3. W przypadku, gdy dostawca ustala koszt zmienny dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody użytkowej [CWU] w tych budynkach.
4. Koszty dostawy ciepła systemowego i gazu na cele podgrzania wody użytkowej wynikają z faktur wystawionych Spółdzielni przez Dostawcę.
5. Do kosztów stałych podgrzania wody użytkowej w budynkach zasilanych z sieci LPEC zalicza się:
 - a) opłatę stałą za moc zamówioną,
 - b) opłatę stałą za usługi przesyłowe.
6. Do kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej w budynkach zasilanych z sieci LPEC zalicza się:
 - a) opłatę zmienną za usługi przesyłowe,
 - b) opłatę zmienną za pobrane ciepło.
7. Do kosztów stałych podgrzania wody użytkowej w budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych zalicza się:
 - a) Abonament,
 - b) opłatę sieciową stałą,
 - c) opłatę za przekroczenie mocy.
8. Do kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej w budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych zalicza się:
 - a) opłatę za paliwo gazowe,
 - b) opłatę sieciową zmienną.
9. W przypadku wspólnego opomiarowania zużycia gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, do kosztów podgrzania wody użytkowej przyjmuje się koszty wynikające z przemnożenia określonej w sezonie letnim ilości gazu ziemnego, potrzebnej do podgrzania 1 m³ wody użytkowej, przez zużycie CWU.
2. Koszty stałe dostawy ciepła systemowego lub gazu na cele przygotowania CWU pomniejsza się o bonifikaty uzyskane od Dostawcy w związku z niedotrzymaniem warunków lub parametrów dostawy, przy czym bonifikatę otrzymaną po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którego ona dotyczy, zalicza się do następnego okresu rozliczeniowego.

§ 12. Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej – zasady ogólne

1. Rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej w budynku pomiędzy poszczególne lokale dokonuje się odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty stałe zakupu ciepła systemowego lub gazu na cele podgrzania wody użytkowej obciążają wszystkich Użytkowników lokali w danym budynku, posiadających możliwość poboru CWU.
3. Okres rozliczeniowy dla kosztów podgrzania wody użytkowej trwa 6 miesięcy i rozpoczyna się 1 stycznia i 1 lipca.
4. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia końcowego kosztów podgrzania wody użytkowej i dostarcza Użytkownikom lokali rozliczenia indywidualne w terminie 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
5. Jeżeli rozliczenie zostało wygenerowane elektronicznie, nie wymaga ono dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Ewentualne korekty rozliczeń zaliczane będą do następnego okresu rozliczeniowego.

§ 13. Rozliczanie kosztów podgrzania wody użytkowej – zasady szczegółowe

1. Koszty stałe podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali w budynku, które posiadają możliwość poboru CWU.
2. Koszty zmienne podgrzania wody użytkowej rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych CWU.

§ 14. Szczególne przypadki rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej

1. W przypadku braku możliwości ustalenia wskazania wodomierza CWU na koniec okresu rozliczeniowego oraz w przypadku lokali niewyposażonych w wodomierze, zużycie CWU określa się wg zasad zawartych w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie”.
2. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nabywca lokalu.
3. W miarę możliwości technicznych Spółdzielnia może podać użytkownikom lokali informacje o kosztach zużycia ciepła na cele podgrzania wody użytkowej w trakcie okresu rozliczeniowego na potrzeby rozliczeń z nabywcą lokalu lub najemcą, jednakże informacje te nie mogą stanowić podstawy do ustalenia odpowiedzialności stron umowy sprzedaży za opłaty eksploatacyjne.

§ 15. Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej

1. Użytkownicy lokali posiadających możliwość poboru CWU wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów stałych podgrzania wody użytkowej co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej ilorazowi średnio miesięcznych kosztów stałych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów i liczby lokali w budynku.
2. Użytkownicy lokali posiadających możliwość poboru CWU wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych podgrzania wody użytkowej co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego, w wysokości odpowiadającej iloczynowi średnio miesięcznych jednostkowych kosztów zmiennych poprzedniego okresu rozliczeniowego, powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów i zaliczkowej ilości CWU, określonej wg „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie”.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany stawek w taryfach Dostawcy, powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta wysokości zaliczek na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej, wymienionych w ust. 1 i 2. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd.
4. W przypadku budynków nowo oddanych zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej ustala się na podstawie danych o zapotrzebowaniu na moc i zużyciu energii, zawartych w dokumentacji projektowej.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących lub przyszłych opłat za dany lokal, chyba że Użytkownik złoży wniosek o jej zwrot. Jednakże w przypadku użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się na poczet zadłużenia z tytułu należności za użytkowanie lokalu. Od nadpłaty nie przysługują odsetki.
6. Jeżeli suma zaliczek naliczonych na pokrycie kosztów przygotowania CWU w danym lokalu nie pokryje tych kosztów, Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę (dopłata) w terminie wymagalności najbliższej wpłaty zaliczek na pokrycie opłat eksploatacyjnych.
7. Zaliczki powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-ego każdego miesiąca.

IV. Prawa i obowiązki

§ 16. Obowiązki Spółdzielni

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) organizacja systemu rozliczania kosztów ciepła systemowego i gazu pomiędzy Użytkowników lokali,
 - b) zapewnienie wyposażenia lokali w grzejnikową armaturę regulacyjną, ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze,
 - c) zapewnienie możliwości zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów

ogrzewania,

- d) usuwanie awarii i usterek urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania, a także grzejników, grzejnikowej armatury regulacyjnej i instalacji w instalacjach centralnego ogrzewania i CWU stanowiących części wspólne budynków.

§ 17. Prawa i obowiązki Użytkowników

1. Do obowiązków Użytkowników lokali należy:

- a) udostępnianie lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy lub wodomierzy oraz zapewnienie pełnego bezpieczeństwa osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych),
- b) zapewnienie swobodnego dostępu do grzejników, armatury regulacyjnej (zawory i głowice termostacyjne), podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy,
- c) ochrona armatury regulacyjnej, przyrządów pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania przed zniszczeniem,
- d) niezwłoczne powiadomienie Administracji Osiedla o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostacyjnych) lub naruszeniu plomb,
- e) przestrzeganie zakazu dokonywania zmian w instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej bez uzyskania pisemnej zgody Administracji Osiedla lub wykraczających poza uzgodniony zakres,
- f) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu oraz sprawdzenie poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
- g) ponoszenia opłat związanych z dokonywaniem odczytów i rozliczeń przez firmę rozliczającą,
- h) ponoszenie opłat za dodatkowe usługi firmy rozliczającej, w szczególności dodatkowy odczyt związany z zawinionym uszkodzeniem urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania, wymianę urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania w wyniku zawinionego uszkodzenia, demontaż i ponowny montaż podzielników przy wymianie grzejników.

2. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
- b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
- c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
- d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
- e) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
- g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania: przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej,
- h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
- i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.

3. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub CWU (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają Użytkownika lokalu.

4. Użytkownik może reklamować rozliczenie kosztów energii cieplnej w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania tylko w formie pisemnej.

5. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika lokalu wskazań wodomierza CWU lub podzielnika kosztów ogrzewania, może on żądać sprawdzenia urządzenia przez certyfikowaną instytucję na stanowisku pomiarowym pod warunkiem uiszczenia kaucji zabezpieczającej w wysokości 400 zł za 1 urządzenie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania urządzenia jest ono wymieniane na koszt producenta.

6. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.

V. Zakres informacji o zużyciu ciepła

§ 18. Informacja roczna

1. Spółdzielnia raz w roku dostarcza użytkownikom lokali informację dotyczącą rozliczeń kosztów zakupu ciepła w następującym zakresie:

- a). dla rozliczeń przy wykorzystaniu podzielników kosztów ogrzewania:

- i). dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali,
- 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,
- 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 metod rozstrzygania sporów.

- ii). 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 w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia 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.

- b). dla rozliczeń w lokalach bez indywidualnego opomiarowania:

- i). dla budynku:

- powierzchnię budynku,
- ilość pobranego ciepła,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali,
- 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,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni,
- 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 metod rozstrzygania sporów.

ii). dla lokalu:

- powierzchnię lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- 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. Informacja o zastosowanych w danym budynku współczynnikach wyrównawczych LAF dla poszczególnych lokali, o których mowa w ust. 1 pkt a ppkt i tiret 8, mogą być zamiennie udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 19. Informacja miesięczna

W miarę możliwości technicznych Spółdzielnia raz w miesiącu umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

1. ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
3. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,
4. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników UF i współczynników wyrównawczych.

VI. Postanowienia końcowe

§ 20. Kwestie nieuregulowane

Kwestie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, nieuregulowane w niniejszym regulaminie, określają „Zasady rozliczeń kosztów ogrzewania” stanowiące załącznik do umowy z firmą rozliczającą.

§ 21. Przepisy przejściowe i końcowe

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 14/2022 z dnia 14.07.2022 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 lipca 2022 r.
3. Z dniem 30.06.2022 traci moc „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie”, uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 31/2017 z dnia 28.12.2017 r.
4. Do rozliczenia poprzednich okresów ma zastosowanie regulamin dotychczasowy.
5. Zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej ustalana będzie na dotychczasowych zasadach do dnia 31.12.2022 r.
6. Zmiany w regulaminie wraz z tekstem jednolitym zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 12/ 2024 z dnia 23.05.2024 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”

inż. Joanna Dylon

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”

Robert Adach
mgr inż. Robert Adach

Załącznik nr 1

do Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie
przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2024 z dnia 23.05.2024 r.

Współczynniki korekcyjne LAF dla lokali ze względu na ich położenie w budynku wielorodzinnym.

0,7	0,8	0,8	0,7
0,8	1,0	1,0	0,8
0,8	1,0	1,0	0,8
0,7	0,85	0,85	0,7

Uwagi:

1. Wartości współczynników w najniższych wierszach tablicy odnoszą się do lokali położonych na parterze nad nieogrzewanymi piwnicami lub bezpośrednio na gruncie (bez podpiwniczenia),
2. Jeżeli lokal położony jest nad ogrzewaną piwnicą wartość współczynnika korekcyjnego należy skorygować, powiększając go o:
 - ▷ 0,05 w przypadku, gdy powierzchnia części lokalu położona nad ogrzewaną piwnicą stanowi więcej niż 50% powierzchni lokalu
3. Wartości współczynników w najwyższych wierszach obu tablic odnoszą się do lokali położonych pod stropodachem.
4. Jeżeli lokal położony jest pod ogrzewanym poddaszem, wartość współczynnika korekcyjnego należy skorygować, powiększając go o:
 - ▷ 0,05 w przypadku, gdy powierzchnia części lokalu położona pod poddaszem stanowi więcej niż 50 % powierzchni lokalu
5. Wartości współczynników w kolumnach 1 i 4 obu tablic dotyczą lokali narożnych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata.
6. Jeżeli w lokalu narożnym więcej niż dwie ściany zewnętrzne mają różną orientację względem stron świata, wartość współczynnika korekcyjnego należy skorygować, zmniejszając ją o:
 - ▷ 0,05 w przypadku, gdy powierzchnia kolejnej ściany zewnętrznej w lokalu stanowi od 25% do 75% powierzchni tej ściany,
 - ▷ 0,10 w przypadku, gdy powierzchnia kolejnej ściany zewnętrznej w lokalu stanowi więcej niż 75% powierzchni tej ściany.
7. Jeżeli w budynku wszystkie lokalu są narożne, należy stosować współczynniki korekcyjne z kolumn 1 i 4.
8. Jeżeli lokal położony jest przy dylatacji zamkniętej wartość współczynnika korekcyjnego należy skorygować, zmniejszając ją o 0,05.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
inż. Joanna Dylon

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
mgr inż. Robert Adach

