

Uchwała Nr...⁴³ /2014

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 29.05.2014 r.

w sprawie:

wprowadzenia zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody”.

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 90 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1

Wprowadza się zmiany do „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody” zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2005 z dnia 21.06.2005 r. i obejmującego zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 5/2006 z dnia 09.02.2006 r.; Uchwałą Nr 32/2010 z dnia 11.03.2010 r. oraz Uchwałą Nr 37/2012 z dnia 14.06.2012 r., w brzmieniu:

- 1) W § 2 w ust. 2 skreśla się tiret czwarte,
- 2) W § 7 skreśla się wyrażenie „(Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej itp.)”,
- 3) § 9 otrzymuje nowe brzmienie:
 - „1. W budynkach wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody i instalację centralnego ogrzewania z ogólnych kosztów dostawy (zakupu lub produkcji) ciepła w okresie rozliczeniowym wyodrębnia się koszty związane z podgrzaniem wody,
 2. Koszty podgrzania wody użytkowej to:
 - 1) koszty stałe - wartość mocy zamówionej i jej przesył w ilości określonej w zleceniach na dostawę ciepła i cen taryfowych (ilość MW x cena taryfowa),
 - 2) koszty zmienne - wartość ciepła i jego przesyłu określana jest jako iloczyn ilości ciepła niezbędnego do podgrzania wody w danej nieruchomości z uwzględnieniem strat cyrkulacyjnych w instalacji centralnej ciepłej wody i cen taryfowych (ilość GJ x cena taryfowa),
 3. Ilość GJ do podgrzania 1 m³ wody dla poszczególnych nieruchomości określana jest każdorazowo w kalkulacji stawek opłat (zaliczek) za podgrzanie wody użytkowej i jest wykazywana w załączniku do uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzającej stawki opłat za podgrzanie wody,
 4. Na podstawie postanowień zawartych w ust. 2 i 3 wylicza się stawki opłat stałych, zmiennych i ryczałtowych za podgrzanie wody dla każdej nieruchomości budynkowej,

5. Koszty centralnego ogrzewania w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w instalacje centralnej ciepłej wody i instalację grzewczą stanowią różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami zakupu lub produkcji energii cieplnej w okresie rozliczeniowym i kosztami rozliczonymi za podgrzanie wody użytkowej”.

4) W § 13 w ust. 2 skreśla się wyrażenie: „Lecha 9 i 12 oraz”,

5) W § 13 w ust. 3 lit. a) skreśla się wyrażenie ; „wyposażonych w wodomierze”.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.07.2014 r.
2. Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do opracowania tekstu jednolitego „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody” do dnia 15.06.2014 roku.

SEKRETARZ

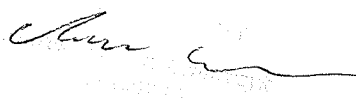
RADY NADZORCZEJ



RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ



Tekst ujednolicony

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2005 z dnia 21.06.2005 i obejmujący zmiany wprowadzone Uchwałą Nr 5/2006 z dnia 09.02.2006 r.; Uchwałą Nr 32/2010 z dnia 11.03.2010 r.; Uchwałą Nr 37/2012 z dnia 14.06.2012 r. oraz Uchwałą Nr 43/2014 z dnia 29.05.2014 r.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

1. Podstawowe akty prawne przyjęte za formalną podstawę opracowania regulaminu:
 - Ustawa „Prawo spółdzielcze”
 - Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych
 - Ustawa o własności lokali
 - Ustawa „Prawo energetyczne”
 - Ustawa „Prawo budowlane”
 - Rozporządzenia wykonawcze do ww. ustaw
 - Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
2. Podstawą prawną są również unormowania wynikające z:
 - umów na dostawę energii cieplnej
 - umów z firmami rozliczeniowymi.

§ 1

1. Regulamin określa zasady indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych, do których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
2. Wykazy budynków, do których dostarczana jest energia cieplna, a węzły cieplne tych budynków posiadają układ pomiarowo – rozliczeniowy stanowi załącznik Nr 1.1 – 1.6 do niniejszego regulaminu.
3. Aktualizacji załączników określonych w ust 2 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
4. Wykazy budynków określają:
 - 1) źródła dostaw ciepła
 - 2) adresy nieruchomości budynkowych
 - 3) oznaczenie grup taryfowych opłat za energię cieplną
 - 4) sumę powierzchni lokali mieszkalnych i usługowych w nieruchomości budynkowej
 - 5) kubaturę nieruchomości budynkowej w tym: lokali mieszkalnych, usługowych oraz części wspólnej

- 6) typ urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach
- 7) własność sieci ciepłych i przyłączy dostarczających ciepło do nieruchomości budynkowej
- 8) własność ciepłomierzy w węzłach ciepłych

§ 2

Słowniczek pojęć stosowanych w Regulaminie

1. Dostawca energii ciepłej (KPEC, OZEC) – przedsiębiorstwo ciepłownicze zajmujące się produkcją i sprzedażą ciepła, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o dostawę ciepła na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody w nieruchomościach budynkowych.
Dostawcą energii ciepłej dla Spółdzielni jest:
KPEC – Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Karczewie
OZEC – Otwocki Zakład Energetyki Ciepłej w Otwocku
2. Źródła ciepła – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do produkcji ciepła. Za źródła ciepła w Spółdzielni uznaje się kotłownie osiedlowe i kotłownie usytuowane w budynkach, w których Spółdzielnia wytwarza ciepło na potrzeby ogrzania nieruchomości tj.:
 - kotłownia usytuowana w budynku przy ul. Piłsudskiego 2 w Michalinie ogrzewająca budynki tego osiedla;
 - kotłownia osiedlowa przy ul. Dłuskiego 6 ogrzewająca budynki osiedla 1000-lecia;
 - kotłownia usytuowana w budynku przy ul. Kmicica 3 ogrzewająca budynki osiedla Kmicica;
 - skreślony;
 - *kotłownia usytuowana w budynku przy ul. Zygmunta 19 ogrzewająca lokale tego budynku.*
3. Sieć ciepła i przyłącze – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do przesyłania i rozdziału ciepła na odcinku od kotłowni do nieruchomości budynkowych.
4. Węzeł ciepły – to połączenie ze sobą urządzenia i instalacje służące do zmiany rodzaju i parametrów nośnika ciepła (gorąca woda) dostarczanego z sieci wysokoparametrowej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego z węzła ciepłego do instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody w nieruchomości budynkowej.
5. Grupowy węzeł ciepły (Sportowa 6, Wronia 2) – węzeł ciepły obsługujący więcej niż jedną nieruchomość budynkową.
6. Rozdzielnia ciepła – układ instalacji służący do rozdziału ciepła w budynku. Rozdzielnie ciepła występują w nieruchomościach budynkowych zasilanych z sieci niskoparametrowej (rozdzielnie ciepła – węzła ciepłego).
7. Ciepłomierz – urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach zgodnie z odrębnymi przepisami tj. zespół urządzeń służących do pomiaru ilości ciepła i jego parametrów. Wskazania ciepłomierzy stanowią podstawę rozliczeń za dostarczone do nieruchomości ciepło. Ciepłomierze

instalowane są w węzłach cieplnych, rozdzielniach ciepła i lokalach. (ciepłomierze lokalowe są urządzeniami pomocniczymi służącymi do rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu w ramach danej nieruchomości budynkowej).

8. Taryfa – zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowana przez przedsiębiorstwa ciepłownicze i wprowadzona jako obowiązująca dla określonych w niej grup taryfowych. Grupa taryfowa, to grupa odbiorców ciepła z którą rozliczenia za ciepło prowadzone są na podstawie tych samych cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania.
9. Prezes URE – osoba powoływana przez Prezesa Rady Ministrów do regulacji i oceny działalności przedsiębiorstw energetycznych (ciepłowniczych) zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i polityką energetyczną państwa. Do kompetencji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki należy między innymi zatwierdzanie i kontrolowanie stosowania zatwierdzonych taryf cen i opłat za energię oraz okresów obowiązywania tych taryf.
10. MW, GJ – jednostki stosowane w rozliczeniach za energię ciepłą pomiędzy dostawcą (KPEC, OZEC) i odbiorcą (Spółdzielnia)
MW – ilość ciepła potrzebna do ogrzania budynku w jednostce czasu tzw. moc zamówiona
Opłaty za moc zamówioną rozliczane są z dostawcą ciepła w 12 miesięcznych ratach
GJ – jednostka określająca ilość zużytego ciepła do utrzymania normatywnej temperatury w nieruchomości budynkowej
Opłaty za zużycie ciepła naliczane są w sezonie grzewczym
11. Sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania pomieszczeń.
12. Nieruchomość budynkowa – budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.
13. Instalacja wewnętrzna – urządzenia odbiorcze służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych lub rozdzielni ciepła do grzejników (odbiorników ciepła) lub punktów poboru ciepłej wody w pomieszczeniach.
14. Kubatura budynku – kubatura określona w projekcie budowlanym (technicznym) danego budynku.
15. Powierzchnia użytkowa lokalu ogrzewana centralnie:
 - a) lokale mieszkalne – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, w.c. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggi, antresol i piwnic.
 - b) lokale usługowe – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, logii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia

techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu, jeżeli są wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania (grzejniki).

16. Wyparkowy podzielnik kosztów – urządzenie wskaźnikowe zgodne z wymaganiami normy EN 835 rejestrujące stany cieplne grzejnika w czasie okresu rozliczeniowego poprzez ilość odparowanej cieczy pomiarowej. Wskazania tych urządzeń z odpowiednim systemem rozliczania kosztów ogrzewania pozwalają na określenie udziału pojedynczego grzejnika w bilansie cieplnym całej nieruchomości budynkowej.
17. *Podzielnik elektroniczny – urządzenie wskaźnikowe zgodne z wymogami normy EN834 rejestrujące stany cieplne grzejnika w czasie okresu grzewczego. Wskazania tych urządzeń z odpowiednim systemem rozliczania kosztów ogrzewania pozwalają na określenie udziału pojedynczego grzejnika w bilansie cieplnym całej nieruchomości budynkowej.*
18. Ciepłomierz lokalowy – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzewania lokalu. Wskazania na ciepłomierzu określa się w jednostce ciepła tj. w GJ.
19. Współczynnik grzejnikowy (UF) – współczynnik oceny mocy cieplnej danego grzejnika (typ i wielkość).
20. Współczynnik wyrównawczy (LAF) – współczynnik stosowany w rozliczeniu kosztów ogrzewania lokali w celu zmniejszenia tych kosztów dla lokali usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (lokale na parterze, ostatniej kondygnacji, narożne, szczytowe itp.)
21. Okres rozliczeniowy – okres 12 miesięcy liczony od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego, w którym naliczane są opłaty na poczet kosztów ogrzewania. Po tym okresie następuje rozliczenie naliczonych opłat za ogrzewanie i poniesionych wydatków (kosztów) na ogrzewanie poszczególnych nieruchomości budynkowych z użytkownikami lokali ogrzewanych.
22. Zaliczka – opłata miesięczna dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze lokalowe przeznaczone na pokrycie kosztów ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym. Zaliczka podlega rozliczeniu poprzez porównanie z kosztami ogrzewania. Różnice pomiędzy zaliczką a kosztami rozliczane są z użytkownikami poszczególnych lokali.
23. Opłata ryczałtowa – opłata miesięczna ustalona dla lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe (ciepłomierze, podzielniki, wodomierze) przeznaczona na pokrycie kosztów ogrzewania lub podgrzania wody. Opłata ryczałtowa nie podlega indywidualnemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 3

1. Koszty dostawy ciepła są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej określonej w załączniku Nr 1.1 – 1.6.
2. Całkowite koszty zakupu energii cieplnej od dostawców obcych (OZEC Otwock, KPEC Karczew) rozlicza się na nieruchomości budynkowe wg zasad określonych w § 4-6.
3. Całkowite koszty wytworzenia i dostawy energii cieplnej z kotłowni własnych spółdzielni rozlicza się na nieruchomości budynkowe wg zasad określonych w § 8
4. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej dla poszczególnych lokali dokonywane jest raz w roku.
5. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy licząc od dnia 1 lipca do 30 czerwca roku następnego.

Rozdział II.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla nieruchomości budynkowych ogrzewanych z kotłowni będących własnością jednostek zewnętrznych (KPEC Karczew, OZEC Otwock)

§ 4

Koszty zakupu energii cieplnej od dostawców zewnętrznych (KPEC, OZEC) do poszczególnych nieruchomości budynkowych i zbiorczych węzłów cieplnych (Sportowa 6, Wronia 2) obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców ciepła tj.

- a) Koszty stałe, na które składają się opłaty w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców za wielkość zamówionego ciepła i jego przesył (opłata za tzw. moc zamówioną w MW i ceny 1 MW);
- b) Koszty zmienne, na które składają się opłaty za zużytą energię cieplną i jej przesył w okresie rozliczeniowym określone według wskazań ciepłomierza budynkowego (w węźle cieplnym) i ceny 1 GJ wg taryfy zatwierdzonej przez Prezesa U.R.E.

§ 5

Koszty stałe i zmienne zakupu energii cieplnej dla poszczególnych nieruchomości budynkowych wyposażonych w instalację, co i ccw koryguje się o koszty rozliczone z opłatami stałymi i zmiennymi za podgrzanie wody.

§ 6

1. *Koszty zakupu energii cieplnej od dostawców zewnętrznych w okresie rozliczeniowym tj. od lipca – do czerwca następnego roku dla poszczególnych nieruchomości budynkowych po uwzględnieniu korekty określonej w § 5 dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne.*

2. Do kosztów stałych centralnego ogrzewania zalicza się:
 - a) opłaty stałe ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców ciepła niezależnie od ilości odebranego ciepła wynikające z obowiązujących taryf tj. opłaty za moc zamówioną i za przesył mocy zamówionej;
 - b) koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych w nieruchomości budynkowej (klatki schodowe, piwnice, strychy itp.) oraz straty ciepła na pionach i poziomach instalacji. Koszty te określa się na podstawie procentowego udziału kubatury pomieszczeń wspólnych nieruchomości budynkowej do całkowitej kubatury tej nieruchomości. Tak określony udział kubatury pomieszczeń wspólnych stanowi podstawę do ustalenia udziałów w kosztach ogrzewania tych pomieszczeń. Przy obliczaniu udziału kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnych nie uwzględnia się opłat wymienionych w pkt a).
3. *Koszty stałe centralnego ogrzewania nieruchomości budynkowej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.*
4. Do kosztów zmiennych związanych z centralnym ogrzewaniem nieruchomości budynkowej zalicza się całość kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła po odliczeniu kosztów wymienionych w ust 3 (koszty stałe).
5. Koszty zmienne centralnego ogrzewania nieruchomości budynkowej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych (podzielniki kosztów, ciepłomierze lokalowe).

§ 7

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej z odbiorcami nieruchomości budynkowych niestanowiących zasobów Spółdzielni określają umowy cywilno – prawne zawarte z administratorami tych zasobów.

Rozdział III.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla nieruchomości budynkowych ogrzewanych z kotłowni własnych Spółdzielni

§ 8

1. Koszty produkcji energii cieplnej w kotłowniach osiedlowych i budynkowych Spółdzielni obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na produkcję ciepła i na jego przesył. Do kosztów produkcji i przesyłu ciepła zalicza się wszystkie koszty uznane za uzasadnione dla wytwórców ciepła zgodnie z metodologią kalkulacji określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Pracy z 30 lipca 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz.U. z 2004 r. Nr 184 poz.1902).
2. Koszty produkcji i przesyłu energii cieplnej w poszczególnych kotłowniach spółdzielni obejmują w szczególności:
 - a) koszty stałe, na które składają się:
 - amortyzacja kotłowni i urządzeń przesyłowo – dostawczych;
 - obce usługi remontowe kotłowni i urządzeń przesyłowo – dostawczych;

**) kursywą zapisano zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr 32/2010 z dnia 11.03.2010 r.; Uchwałą Nr 37/2012 z dnia 14.06.2012 r. oraz Uchwałą Nr 43/2014 z dnia 29.05.2014 r.*

- materiały w tym materiały do remontów;
 - podatki i opłaty;
 - koszty finansowe (np. obsługa kredytu);
 - koszty konserwacji kotłowni i urządzeń przesyłowych;
 - koszty ogólne zarządu w części dotyczącej wytworzenia i przesyłu energii cieplnej;
 - pozostałe koszty stałe (np. monitoring, telefony, dzierżawa, ciepłomierzy);
- Koszty stałe nie obejmują kosztów eksploatacji instalacji budynkowych.

b) koszty zmienne, na które składają się:

- zakup gazu i oleju;
- zakup energii elektrycznej;
- zakup wody;
- opłaty za ochronę środowiska.

3. *Do kosztów przesyłu energii cieplnej z kotłowni własnych zalicza się koszty utrzymania urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych węzłów cieplnych.*

4. skreślony

5. Do kosztów stałych centralnego ogrzewania danej nieruchomości zalicza się:

a) koszty stałe wymienione w ust. 2 pkt a w części przypadającej na daną nieruchomość budynkową. Koszty stałe dla danej nieruchomości budynkowej określa się udziałem powierzchni lokali mieszkalnych i usługowych nieruchomości w stosunku do całkowitej powierzchni ogrzewanej z danej kotłowni (całkowita powierzchnia nie obejmuje nieruchomości, z którymi rozliczenie za ciepło następuje wg zasad określonych w ust.9);

b) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń wspólnych w nieruchomości budynkowej (klatki schodowe, piwnice, strychy itp.) określa się procentowym udziałem kubatury pomieszczeń wspólnych w stosunku do kubatury nieruchomości budynkowej.

6. Koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

7. Do kosztów zmiennych centralnego ogrzewania zalicza się całość kosztów wymienionych w ust. 2 pkt b po odliczeniu opłat za sprzedane ciepło odbiorcom zewnętrznym (ust.9).

Koszty zmienne przypadające na daną nieruchomość określa się jako iloczyn zużytego ciepła przez tą nieruchomość w okresie rozliczeniowym w wartość GJ wyliczona z kosztów zmiennych.

Ustalone dla nieruchomości budynkowej koszty zmienne koryguje się o część kosztów dotyczących pomieszczeń wspólnych (ust. 5 pkt b.)

8. Koszty zmienne centralnego ogrzewania określone zgodnie z ust. 7 rozlicza się na poszczególne lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach (podzielniki kosztów, ciepłomierze lokalowe).

9. Dla potrzeb sporządzania kalkulacji taryf, cen i opłat dla odbiorców, z którymi spółdzielnia zawarła umowy na dostawę energii cieplnej przyjmuje się koszty całkowite produkcji energii cieplnej wymienione w ust.2. Koszty stałe (ust.2 pkt a) stanowią podstawę do ustalenia opłaty za moc zamówioną. Koszty zmienne

(ust.2 pkt. b) stanowią podstawę do ustalenia ceny za zużycie ciepła. Taryfę cen i opłat zatwierdza Zarząd Spółdzielni i stosuje w rozliczeniach z odbiorcami ciepła z którymi Spółdzielnia zawarła umowy cywilno- prawne.

Rozdział IV

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody

§ 9

1. *W budynkach wyposażonych w instalację centralnej ciepłej wody i instalację centralnego ogrzewania z ogólnych kosztów dostawy (zakupu lub produkcji) ciepła w okresie rozliczeniowym wyodrębnia się koszty związane z podgrzaniem wody,*
2. *Koszty podgrzania wody użytkowej to:*
 - 1) *koszty stałe - wartość mocy zamówionej i jej przesył w ilości określonej w zleceniach na dostawę ciepła i cen taryfowych (ilość MW x cena taryfowa),*
 - 2) *koszty zmienne - wartość ciepła i jego przesyłu określana jest jako iloczyn ilości ciepła niezbędnego do podgrzania wody w danej nieruchomości z uwzględnieniem strat cyrkulacyjnych w instalacji centralnej ciepłej wody i cen taryfowych (ilość GJ x cena taryfowa),*
3. *Ilość GJ do podgrzania 1 m³ wody dla poszczególnych nieruchomości określana jest każdorazowo w kalkulacji stawek opłat (zaliczek) za podgrzanie wody użytkowej i jest wykazywana w załączniku do uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzającej stawki opłat za podgrzanie wody,*
4. *Na podstawie postanowień zawartych w ust. 2 i 3 wylicza się stawki opłat stałych, zmiennych i ryczałtowych za podgrzanie wody dla każdej nieruchomości budynkowej,*
5. *Koszty centralnego ogrzewania w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w instalacje centralnej ciepłej wody i instalację grzewczą stanowią różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami zakupu lub produkcji energii cieplnej w okresie rozliczeniowym i kosztami rozliczonymi za podgrzanie wody użytkowej.*

Rozdział V

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych

§ 10

1. *Podziału kosztów zakupu ciepła w budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania, w których usytuowane są lokale mieszkalne i lokale usługowe (użytkowe) w danej nieruchomości budynkowej wyposażonej w urządzenie rozliczeniowe – pomiarowe dokonuje się proporcjonalnie do udziału kubatury lokali usługowych (użytkowych) w stosunku do sumy kubatury lokali mieszkalnych i usługowych w nieruchomości budynkowej.*
2. *Koszty ogrzewania lokali usługowych usytuowanych w budynku mieszkalnym, określone wg ust 1 rozlicza się na poszczególne lokale usługowe wyposażone w*

- urządzenia pomiarowe (podzielniki kosztów) zgodnie z systemem indywidualnego rozliczenia tj.
- a) koszty stałe rozlicza się na powierzchnię lokali;
 - b) koszty zmienne rozlicza się na jednostki wskazań na podzielnikach kosztów.
3. Koszty ogrzewania lokali usługowych usytuowanych w budynku mieszkalnym wyliczone wg ust 1 rozlicza się na poszczególne lokale usługowe niewyposażone w podzielniki kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
 4. Koszty centralnego ogrzewania pawilonów handlowo – usługowych wolnostojących wyposażonych w centralny licznik ciepła określa się na podstawie opłat (stałych i zmiennych) rozliczonych przez Spółdzielnie za zamówioną i dostarczoną energię cieplną do tego pawilonu.
 5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale użytkowe w pawilonach wolnostojących niewyposażone w urządzenia pomiarowe (podzielniki kosztów) odbywa się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
 6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale użytkowe (usługowe) w pawilonach wolnostojących, w których lokale usługowe (użytkowe) są wyposażone w urządzenia pomiarowe (podzielniki kosztów) odbywa się zgodnie z systemem indywidualnego rozliczenia
 - a) koszty stałe rozlicza się na powierzchnię lokali;
 - b) koszty zmienne rozlicza się na jednostki wskazań na podzielnikach kosztów.
 7. *W przypadku, gdy poszczególne lokale użytkowe w danej nieruchomości budynkowej posiadają różną kubaturę ze względu na wysokość kondygnacji w rozliczeniu kosztów ogrzewania stosuje się z tego tytułu współczynnik wyrównawczy każdorazowo określony przez Zarząd Spółdzielni.*
 8. W przypadku, gdy w pawilonie występują lokale usługowe wyposażone w podzielniki kosztów i lokale bez podzielników kosztów, rozliczenie na poszczególne lokale odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
 9. Rozliczenie kosztów energii cieplnej z najemcami lokali usługowych wynajmowanych na warunkach komercyjnych od Spółdzielni określone są w umowach najmu.
10. *skreślony.*

Rozdział VI

Współczynniki wyrównawcze

§ 11

1. Dla określenia wartości współczynników wyrównawczych (LAF) z tytułu położenia lokalu w bryle budynku dla lokali objętych indywidualnym systemem rozliczenia stosuje się następujące zasady:
 - a) Bazą do ustalenia współczynników wyrównawczych (LAF) są wytyczne opracowane przez COBRTI INSTAL;
 - b) Współczynniki wyrównawcze LAF dla poszczególnych nieruchomości budynkowych ustala Zarząd Spółdzielni;

**) kursywą zapisano zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr 32/2010 z dnia 11.03.2010 r.; Uchwałą Nr 37/2012 z dnia 14.06.2012 r. oraz Uchwałą Nr 43/2014 z dnia 29.05.2014 r.*

- c) Współczynniki wyrównawcze LAF przyjmują wartości graniczne od 0,7 – 1,0;
 - d) Zarząd Spółdzielni po dokonaniu analizy wstępnego rozliczenia z zastosowaniem współczynników wyrównawczych LAF określonych w pkt. c) w przypadkach, gdy indywidualne wyniki rozliczeń znacząco odbiegają od średnich wskazań na podzielnikach w lokalach sąsiednich może ustalić dla danego lokalu dodatkowy współczynnik korekty wyrażony w procentowej wartości;
 - e) Wartości współczynników wyrównawczych LAF mogą być zmieniane dla nieruchomości budynkowych, w których dokonano np. modernizacji budynku;
 - f) *W przypadku usytuowania grzejników w pomieszczeniach kuchennych wysoko pod sufitem obok piecyka gazowego lub nad kuchnią gazową ilość jednostek wskazanych na podzielnikach kosztów tych grzejników koryguje się:*
 - w systemie rozliczeniowym firmy ISTA stosuje się 50 % zmniejszenie ilości jednostek wykazanych na podzielniku w kuchni;
 - w systemie rozliczeniowym firmy MINOL stosuje się 50 % zmniejszenie współczynnika grzejnikowego UF dla grzejnika w kuchni.
2. Współczynników wyrównawczych LAF nie stosuje się w przypadkach, gdy lokale za centralne ogrzewania rozliczane są wg kosztów ryczałtowych (lokale niewyposażone w podzielniki lub ciepłomierze, lokale nieodczytane, lokale, dla których zmieniono zasady rozliczenia wg § 17 ust 4 i 5).

Rozdział VII.

Zasady ustalania zaliczek i opłat ryczałtowych na poczet kosztów dostawy energii cieplnej

§ 12

1. Użytkownicy lokali ogrzewanych centralnie zobowiązani są uiszczać miesięczne opłaty ryczałtowe lub zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokali.
2. *Opłaty ryczałtowe wnoszą użytkownicy lokali niewyposażonych w wyparkowe podzielniki kosztów, podzielniki elektroniczne i ciepłomierze lokalowe oraz użytkownicy lokali, którzy złożyli do spółdzielni oświadczenie o rezygnacji z rozliczenia z zastosowaniem podzielników kosztów.*
3. Opłaty ryczałtowe lub zaliczki wnoszą użytkownicy lokali mieszkalnych w 12 miesięcznych ratach w okresie rozliczeniowym (lipiec – czerwiec roku następnego).
4. Opłaty ryczałtowe lub zaliczki użytkownicy lokali usługowych wnoszą w 7 miesięcznych ratach (październik – kwiecień roku następnego).
5. *Podstawą ustalenia opłaty ryczałtowej jest średni koszt ogrzewania nieruchomości budynkowych wyliczony na podstawie ostatniego okresu rozliczeniowego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali. Opłaty*

*) kursywą zapisano zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr 32/2010 z dnia 11.03.2010 r.; Uchwałą Nr 37/2012 z dnia 14.06.2012 r. oraz Uchwałą Nr 43/2014 z dnia 29.05.2014 r.

ryczałtowe dla lokali mieszkalnych, podwyższa się o 45%. Opłaty ryczałtowe nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

6. *Użytkownicy lokali wnoszą opłaty zaliczkowe określone dla każdego odbiorcy indywidualnie, które wyliczane są na podstawie ostatniego okresu rozliczeniowego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali z 15% wzrostem.*
7. *skreślony*
8. *skreślony*
9. *W przypadku wzrostu cen taryfowych za dostawę energii cieplnej lub gazu do produkcji ciepła w okresie rozliczeniowym, opłaty ryczałtowe i zaliczki za centralne ogrzewanie mogą być podwyższane o % wzrostu cen taryfowych decyzją Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółdzielni.*

§ 13

1. Podstawą do ustalania opłat za podgrzanie wody są koszty zakupu energii cieplnej w części dotyczącej podgrzania wody użytkowej z KPEC Karczew dla budynków zasilanych z tego źródła ciepła.
2. Podstawą do ustalenia opłat za podgrzanie wody są koszty produkcji energii cieplnej w części dotyczącej podgrzania wody użytkowej w kotłowni budynkowej przy ul. Zygmunta 19.
3. Za podgrzanie wody ustala się następujące opłaty:
 - a) opłata stała rozliczana na 1 m² p.u. lokalu miesięcznie;
 - b) opłata zmienna rozliczana na 1 m³ wody wykazanej na wodomierzu lokalowym ciepłej wody;
 - c) opłata ryczałtowa rozliczana na 1 osobę zamieszkałą w lokalu nie wyposażonym w wodomierze ciepłej wody.
4. W przypadku wystąpienia różnic pomiędzy kosztami podgrzania wody a opłatami za podgrzanie wody za okres rozliczeniowy – rozlicza się je w ramach poszczególnych nieruchomości budynkowych w pozycji – opłaty stałe centralnego ogrzewania.
5. Wysokość opłat za podgrzanie wody uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

Rozdział VIII.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych.

§ 14

**) kursywą zapisano zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr 32/2010 z dnia 11.03.2010 r.; Uchwałą Nr 37/2012 z dnia 14.06.2012 r. oraz Uchwałą Nr 43/2014 z dnia 29.05.2014 r.*

1. Całkowite koszty ogrzewania nieruchomości budynkowych podlegają podziałowi na tzw. koszty stałe, koszty zmienne wg zasad określonych w §§ 6, 8, 10
2. Strukturę podziału na koszty stałe i zmienne ustala Zarząd Spółdzielni najpóźniej do końca lipca po okresie rozliczeniowym.
3. *skreślony*

§ 15

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła (podzielniki kosztów, ciepłomierze lokalowe) jest:
 - a) m² powierzchni użytkowej lokalu – w odniesieniu do tzw. kosztów stałych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania;
 - b) *wskazanie w GJ w odniesieniu do tzw. kosztów zmiennych zużywanego ciepła na cele centralnego ogrzewania w lokalach z ciepłomierzami lokalowymi po skorygowaniu ich o współczynnik LAF;*
 - c) jednostki wskazania na podzielnikach kosztów po skorygowaniu ich o współczynniki grzejnikowe UF i współczynniki wyrównawcze LAF w odniesieniu do tzw. kosztów zmiennych ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania;
 - d) podzielnik lub ciepłomierz lokalowy w odniesieniu do kosztów obsługi indywidualnego systemu rozliczenia.
2. W przypadku znacznych odchyłeń pomiędzy wskazaniem na podzielnikach w poszczególnych lokalach rozliczonych wg systemu podzielnikowego dopuszcza się zamiennie rozliczenie tego lokalu tj. wg zasady określonej w § 17 ust 4 i 5

Decyzję o zmianie zasad rozliczenia dla danego lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 16

1. Rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali dokonują firmy rozliczeniowe, z którymi Spółdzielnia zawarła stosowne umowy.
2. Umowy i załączniki do umów określają zasady i algorytmy stosowane w systemie firm rozliczeniowych a w szczególności:
 - a) identyfikację nieruchomości budynkowych – jednostek rozliczeniowych, których rozliczenia dotyczą, z uwzględnieniem identyfikacji systemu rozliczenia i identyfikacji grzejników;
 - b) procedurę montażu grzejników;
 - c) procedury odczytów;

*) kursywą zapisano zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr 32/2010 z dnia 11.03.2010 r.; Uchwałą Nr 37/2012 z dnia 14.06.2012 r. oraz Uchwałą Nr 43/2014 z dnia 29.05.2014 r.

- d) procedury wymiany ampułek w podzielnikach cieczowych;
 - e) procedury gromadzenia odczytów dla całej jednostki rozliczeniowej;
 - f) procedury wprowadzenia do obliczeń współczynników grzejnikowych (UF) dla grzejników w lokalach i współczynników wyrównawczych (LAF) dla lokali, które uwzględniają położenie lokali w bryle budynku;
 - g) procedury wykonania rozliczeń dla lokali objętych systemem indywidualnych rozliczeń;
 - h) procedury kontrolne i sprawdzające odczyty i rozliczenia.
3. Pozostałe zasady rozliczeń określa niniejszy regulamin.
4. Rozliczenie z indywidualnymi użytkownikami lokali następuje na podstawie odczytów podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych po zakończeniu sezonu grzewczego. Odczyt powinien być dokonany w ciągu 40 dni od zakończenia sezonu grzewczego a rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali winno być dokonane w terminie do 3-ch miesięcy od zakończenia odczytów nie później jednak niż do 30-go września.
5. O terminie odczytów podzielników kosztów i ciepłomierzy lokalowych użytkownicy lokali są powiadamiani w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku z wyprzedzeniem nie mniejszym niż 5 dni przed terminem odczytu. Harmonogram odczytów w zasobach Spółdzielni jest uzgodniony pomiędzy spółdzielnią a firmą rozliczeniową.
6. *Do wyliczenia kosztów zmiennych przyjmuje się wskazania na podzielnikach kosztów usytuowanych na grzejnikach w pokojach dziennych i kuchni danego lokalu mieszkalnego z następującymi zastrzeżeniami:*
- *jeśli Spółdzielnia wyraziła zgodę na demontaż grzejnika w kuchni wraz z podzielnikiem w rozliczeniu kosztów zmiennych nie uwzględnia się kuchni;*
 - *jeśli demontaż grzejnika wraz z podzielnikiem nastąpi bez zgody Spółdzielni w rozliczeniu kosztów zmiennych uwzględnia się grzejnik w kuchni, a ilość jednostek podzielnikowych wylicza się ze średniego zużycia w lokalu;*
 - *pojedyncze grzejniki w lokalu, nieodczytane lub z uszkodzonym podzielnikiem będą obciążone kosztami zmiennymi na podstawie szacowania jednostek z pozostałych podzielników w lokalu.*

§ 17

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia odczytu urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy lokalowych bądź podzielników kosztów) zgodnie z zaplanowanym terminem oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności tych urządzeń upoważnionej przez OSM osobie. Zgodnie z ustaleniami na dokonanie odczytu wyznacza się jeden termin dla danego lokalu.
2. W uzasadnionych przypadkach nieobecności użytkownika lokalu w dniu wyznaczonego odczytu istnieje możliwość powtórnego ustalenia terminu jednak w okresie przeprowadzania odczytów na danym osiedlu. W przypadku nieudostępnienia lokalu w drugim terminie mają zastosowanie postanowienia ust. 3.