**R E G U L A M I N**

**rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzania wody**

**w lokalach Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

**I. Postanowienia ogólne.**

1. Regulamin określa zasady ewidencji kosztów dostawy ciepła do budynków Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz przychodów z opłat za ciepło dostarczone dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

2. Regulamin określa zasady i warunki rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

3. Podstawa prawna: Ustawy: Prawo energetyczne; Ustawa o efektywności energetycznej; Prawo Spółdzielcze, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut PSM.

**II. Koszty dostawy ciepła i rozliczenie kosztów ciepłej wody użytkowej.**

1. Kosztami dostawy ciepła do nieruchomości / KQ = KCO + KPW / są koszty za dostawę ciepła zafakturowane przez dostawcę ciepła lub zafakturowane koszty gazu. Stałe koszty mocy zamówionej, utrzymania węzłów cieplnych , kotłowni gazowych oraz koszty eksploatacji węzłów, instalacji c.o.

 i c.w.u. nie zalicza się do kosztów dostawy ciepła i rozliczane są wg oddzielnych zasad.

2. Kosztami podgrzania wody KPW są zafakturowane koszty za ciepło zużyte do podgrzania wody

w węzłach cieplnych dla potrzeb budynków PSM przy ul. Bądkowskiego , Goszczyńskiego

i Starodworskiej oraz oddzielnie fakturowane koszty dostarczonego ciepła do podgrzania wody

w węzłach dla budynków Kartuska 119 i Goszczyńskiego 20,22,24,26,28,30. Koszty mocy zamówionej na potrzeby c.o. i ciepłej wody użytkowej w budynkach przy ulicy Bądkowskiego, Goszczyńskiego, Starodworskiej oraz Kartuskiej 119 rozliczane są jako koszty stałe na m2 lokalu, niezależnie odrozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

W budynku Kartuska 149 c.w.u. przygotowywana jest przez indywidualne pojemnościowe podgrzewacze wody.

3. Koszty podgrzania wody określane są na podstawie wskazań ciepłomierzy zamontowanych

w węzłach cieplnych**.** Ilość ciepła zużytego do podgrzania wody określa się z ciepłomierza zamontowanego przed wymiennikiem ciepła c.w.u. lub jako różnicę pomiędzy wskazaniami ciepłomierza głównego i wskazaniami ciepłomierza centralnego ogrzewania. Koszty podgrzania wody określa się jako iloczyn ilości zużytych GJ ciepła oraz ceny 1 GJ energii cieplnej.

4. Koszt podgrzania wody w budynkach przy ul. Przyokopowej i Jałmużniczej stanowi iloczyn kosztu podgrzania 1m3 wody określony w sezonie niegrzewczym oraz ilości zużytej ciepłej wody w budynku wg indywidualnych lokalowych wodomierzy ciepłej wody. Kosztem podgrzania wody w okresie niegrzewczym tj. od 1 czerwca do 30 września są koszty gazu określone fakturami za okres VI ÷IX,

w kotłowniach przy ul. Jałmużniczej i Przyokopowej. Koszty stałe wynikające z opłat za gaz jako opłata abonamentowa i opłata dystrybucyjna stała, są rozliczane jako opłata za gaz natomiast w kotłowni koszty amortyzacji, konserwacje i przeglądy kotłowni gazowej rozliczane są w ramach opłaty eksploatacyjnej naliczanej od m2 lokalu lub naliczane na lokal.

5. Koszt podgrzania 1 m3  wody w budynku Jałmużnicza i Przyokopowa stosowany jest w jednolitej wysokości określonej w sezonie niegrzewczym przez cały sezon grzewczy następujący po okresie niegrzewczym. Koszty podgrzania wody określane wg p.5 odejmowane są od kosztów faktur za gaz do rozliczenia kosztów ogrzewania Kc dla budynków Jałmużnicza i Przyokopowa.

**III. System pomiarowo-rozliczeniowy kosztów c.o. - Kco**

1. System pomiarowo-rozliczeniowy składa się z dwóch części:

a) system pomiarowo-rozliczeniowy służący określaniu kosztów ciepła dostarczanego do budynków,

Dostawca ciepła lub właściciel węzła cieplnego zobowiązany jest do montażu ciepłomierza do pomiaru ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody przed wymiennikiem dla potrzeb c.w.u. oraz ciepłomierza do pomiaru ilości ciepła pobranego przez budynek odbiorcy montowanego na wejściu instalacji centralnego ogrzewania do budynku.

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego może zamontować na stałe lub okresowo ciepłomierz do pomiaru ilości ciepła traconego na cyrkulacji ciepłej wody.

W okresie przejściowym koszty ogrzewania określane są na podstawie ciepłomierza c.o. zamontowanego na wejściu do budynków, natomiast koszt podgrzania wody określane są jako różnica wskazań ciepłomierza głównego na wejściu do węzła i wskazań ciepłomierza c.o.

b) system pomiarowo-rozliczeniowy służący rozdziałowi kosztów w budynkach na poszczególne lokale składający się z podzielników kosztów lub ciepłomierzy mieszkaniowych.

2. System pomiarowo-rozliczeniowy służący do określania ilości zużytego ciepła oraz kosztów pogrzania wody składa się z ciepłomierzy zamontowanych w budynkach na Osiedlu Bądkowskiego i Goszczyńskiego, w budynku przy Kartuskiej 119 oraz budynku Kartuska 149. W budynkach przy ul. Jałmużniczej i Przyokopowej koszty ogrzewania i podgrzania wody określane są z faktur PGNiGna podstawie których określany jest koszt ogrzewania i podgrzania wody w tych budynkach.

3. System pomiarowo-rozliczeniowy służący rozdziałowi kosztów w budynkach na poszczególne lokale składa się z podzielników kosztów montowanych zgodnie z odpowiednimi przepisami na grzejnikach w lokalach lub ciepłomierze mierzące ilość ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali mieszkalnych lub użytkowych oraz ciepłomierze GPEC-u określające ilość ciepła dostarczonego do budynku lub jego części. Rozliczenie indywidualnych kosztów ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów oraz ciepłomierze lokalowe dokonywane jest na podstawie umowy zlecenia przez firmę rozliczeniową. Spółdzielnia wykonuje rozliczenia kosztów ogrzewania w budynku przy ul. Przyokopowej. Zgodnie z decyzją mieszkańców budynku rozliczenie kosztów ogrzewania w budynku Przyokopowa 10AiB następuje wg m2 mieszkań. Zasady rozliczeń kosztów na lokale określa niniejszy regulamin.

4. Koszty zakupu i montażu podzielników kosztów i ciepłomierzy oraz rozliczenia kosztów energii cieplnej ponoszą osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, prawo najmu lub prawo własności lokali zwani dalej użytkownikami lokali.

5. Montażu podzielników kosztów oraz rozliczeń kosztów dokonują pracownicy firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na wykonanie w/w prac zgodnie z warunkami technicznymi montażu urządzeń.

6. Montażu ciepłomierzy dokonuje specjalistyczna firma na zlecenie Spółdzielni. Rozliczenie kosztów ciepła w budynkach opomiarowanych ciepłomierzami dokonuje Spółdzielnia zgodnie z warunkami technicznymi montażu urządzeń pomiarowych.

7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w wyznaczonym terminie celem dokonania montażu, odczytów, sprawdzenia prawidłowości działania lub kontroli eksploatacji urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu.

8. Odczyty i rozliczenia zużycia energii cieplnej dla celów ogrzewania dokonywane będą raz w roku po zakończeniu sezonu cieplnego wg stanu na dzień 31 maj każdego roku. Okres rozliczeniowy c.o. w PSM wynosi 1 rok od 01 czerwca do 31 maja roku następnego.

9. Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania po zakończeniu okresu grzewczego dokonuje pracownik firmy rozliczeniowej i odczytane wskazania podzielników oraz stan plomb na urządzeniach pomiarowych przekazuje do Spółdzielni.

10. Odczyt podzielników kosztów z nakładką radiową dokonywany jest bez potrzeby wchodzenia do mieszkania. W przypadku stwierdzenia rozbieżności wskazań wyświetlacza z zarejestrowanym odczytem radiowym użytym do rozliczenia, użytkownik mieszkania powinien ten fakt zgłosić w biurze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania rozliczenia jako reklamację rozliczenia.

11. W przypadku uniemożliwienia dokonania odczytu w wyznaczonych terminach lub ingerencji użytkownika lokalu we wskazania podzielnika lub ciepłomierza rozliczenie zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym zostanie dokonane wg wyliczenia ilości ciepła możliwego do pobrania przez poszczególne grzejniki w danym lokalu .

12. W celu zapewnienia prawidłowości eksploatacji nieruchomości przyjmuje się, że minimalna wartość zużycia ciepła do ogrzania lokali konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określane w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca1994 r. – Prawo Budowlane dla  poszczególnych lokali w nieruchomości nie może być mniejsze niż 40%. średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości. W przypadku, gdy z odczytów podzielników kosztów wynika, że zużycie / m2 w danym lokalu jest mniejsze od 40% średniego  zużycia z nieruchomości, użytkownik nie będzie rozliczany ze wskazań podzielników a obciążany będzie 40% średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości poprzez dodanie jednostek zużycia.

Przyjmuje się, że maksymalna wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej

możliwości dostawy ciepła do lokalu nie może być większa niż  300% średniego zużycia z lokali

w danej nieruchomości. W przypadku, gdy z odczytów podzielników wynika, że zużycie/ m2

w danym lokalu jest większe od 300% średniego zużycia z nieruchomości, użytkownik nie będzie

rozliczany ze wskazań podzielników a obciążany będzie  300% średniego zużycia z lokali w danej

nieruchomości poprzez odjęcie jednostek zużycia.

*13. w przypadku stwierdzenia kradzieży ciepła w danym lokalu będzie dochodzone wobec niego indywidualne określenie odszkodowania na rzecz pozostałych lokali w danym budynku*

**IV. Zasady i warunki rozliczania kosztów ogrzewania Kco i podgrzania wody w budynkach wyposażonych w ciepłomierze budynkowe i indywidualne**

W budynkach opomiarowanych ciepłomierzami koszty dostarczanej energii cieplnej dzieli się na koszty podgrzania wody i koszty ogrzewania.

****

a) Koszty podgrzania wody *Kpw* określane są wg wskazań ciepłomierza zamontowanego przed wymiennikiem ciepła służącym do podgrzania wody w budynku, w budynkach lub części budynku KQCWU.

W budynkach, w których nie ma ciepłomierzy mierzących ilość ciepła zużywanego do podgrzania wody, ilość ciepła zużytego do podgrzania wody określa się jako różnicę wskazań ciepłomierza głównego QGŁ i ciepłomierza mierzącego zużycie ciepła na cele ogrzewania QCO.

*QCWU = Qpom.CWU* lub  *QCWU = QGŁ – QCO*

 QCW

Koszty CWU = QCWU x cena GJ; Współczynnik podgrzania wody D = [------------ ]

 ∑ m3CWUi

Koszty stałe związane z podgrzaniem wody to koszty mocy zamówionej oraz koszty cyrkulacji

Kpw = KMZCW + KcyrkCW

Koszty mocy zamówionej KMZCW na potrzeby podgrzania wody rozliczane są w ramach kosztów mocy zamówionej w oddzielnej pozycji opłat łącznie z kosztami mocy zamówionej dla potrzeb centralnego ogrzewania w odniesieniu do m2 powierzchni lokali.

Koszty cyrkulacji KcyrkCW określone są zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza mierzącego straty ciepła na cyrkulacji ciepłej wody lub obliczone są wg wskaźnika podgrzania wody Dpw określonego wg wzoru D = 1m3 x cw x Δt, gdzie cw jest ciepłem właściwym wody = 0,0004189GJ/m3 lub wg tabeli określającej zapotrzebowanie ciepła do podgrzania 1m3 wody w zależności od temperatury podgrzewanej wody do temperatury 55oC przy sprawności wymiennika ciepła η = 0,9.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| tzwody | Δt | D [GJ/m3] |
| 5oC | 50 oC | 0,2327 |
| 6 oC | 49 oC | 0,2281 |
| 7 oC | 48 oC | 0,2234 |
| 8 oC | 47 oC | 0,2188 |
| 9 oC | 46 oC | 0,2141 |
| 10 oC | 45 oC | 0,2095 |
| 11 oC | 44 oC | 0,2048 |
| 12 oC | 43 oC | 0,2001 |
| 13 oC | 42 oC | 0,1955 |
| 14 oC | 41 oC | 0,1908 |
| 15 oC | 40 oC | 0,1862 |
| 16 oC | 39 oC | 0,1815 |
| 17 oC | 38 oC | 0,1769 |
| 18 oC | 37 oC | 0,1722 |
| 19 oC | 36 oC | 0,1676 |
| 20 oC | 35 oC | 0,1629 |

Wartości współczynnika podgrzania wody do temperatury 55oC w zależności od temperatury początkowej wody podgrzewanej występującej w ciągu roku i przy założonym współczynniku sprawności wymiennika ciepła η = 0,9 przedstawia tabela

Koszty cyrkulacji określane ciepłomierzem lub wyliczone wg tabeli są rozliczane w danym okresie na lokal jako jednostka rozliczeniowa.

 Kcyrkcw (pom)

Kcyrkcwi = ------------------- przy pomiarze ciepłomierzem cyrkulacji

 Ilość lokali

 Kpwu – (∑cwi x Dt) x cena GJ

lub Kcyrkcwi = ------------------------------------ wg tabeli

 ilość lokali

Koszty podgrzania 1m3 w budynku określa się jako iloraz kosztów podgrzania wody i ilości m3 zużytej ciepłej wody stanowiącej sumę wskazań zużycia ciepłej wody w mieszkaniach zmierzonych mieszkaniowymi ciepłomierzami ciepłej wody.

b) Koszty ogrzewania rozliczane są na poszczególne mieszkania **wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy mieszkaniowych** z uwzględnieniem wskazań ciepłomierza QCO i sumy wskazań ciepłomierzy dla poszczególnych mieszkań.

1. Koszty zmienne (*Kco,z*) wynikające ze składników opłat zmiennych ( pomiarów ilości dostarczonego ciepła na potrzeby CO) dostawcy ciepła są dzielone na :

****

Oznaczenia :

*kco,z,i* – koszty zmienne w i-tej jednostce użytkowej ( lokalu )

*kco,w,i* – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki ( lokalu )

*kco,g,i* – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki opomiarowane w i-tej jednostce ( lokalu)

1.1 koszty zmienne wspólne - koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itd.) oraz ciepła emitowanego przez powierzchnie nieopomiarowane - proporcjonalnie do powierzchni lokali. Koszty zmienne wspólne stanowią różnicę ilości zużytego ciepła w GJ pomiędzy wskazaniami licznika głównego oraz suma wskazań liczników indywidualnych.

1.2 koszty zmienne zależne od ciepła pobranego przez lokal rozlicza się na lokale proporcjonalnie do iloczynu wartości zużycia i współczynników wyrównawczych Rm.

2. Koszty zmienne ogrzewania w okresie rozliczeniowym dla danego lokalu ( kco,z,i) są sumą poszczególnych kosztów zmiennych ( wyliczonych wg. pkt. 1.1 ; 1.2 ) :

****

3. W przypadku awarii ciepłomierza , koszty ogrzewania danego pomieszczenia zostaną rozliczone wg. wskazania w poprzednim sezonie grzewczym z uwzględnienie proporcji zużycia nieruchomości w obu sezonach.

4. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza z winy użytkownika, zafałszowania jego wskazań lub odmowy jego zamontowania albo odczytu od użytkowników takich lokali dochodzone będzie odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników jednostki rozliczeniowej w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

$$k\_{co,z,i}=k\_{co,s,i}+k\_{co,w,i}+k\_{z}$$

Oznaczenia :

*kco,z,i* – wielkość odszkodowania

*kco,s,i* – koszty stałe ogrzewania w okresie rozliczeniowym i-tej jednostki użytkowej lokalu

*kco,w,i* – wspólne koszty zmienne i-tej jednostki ( lokalu )

*kz* – koszty zmienne wynikające z emisji ciepła przez grzejniki nieopomiarowane w jednostce ( lokalu )

4.1 koszty zmienne wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem

4.2 koszty zmienne zależne od ilości ciepła jaka mogły wyemitować grzejniki w lokalu rozliczone zostaną na podstawie maksymalnego zużycia w nieruchomości.

5. Rozliczenia indywidualne z odbiorcami w lokalach wyposażonych w ciepłomierze przeprowadza się z uwzględnieniem występujących w danym budynku różnic strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w danym budynku (Rm).

6. Rezultatem rozliczenia ciepła za dany okres jest arkusz rozliczenia indywidualnego lokalu zawierający wszystkie dane mające wpływ na wynik rozliczenia ciepła dla danej nieruchomości w tym :

I. Dla całej nieruchomości :

* ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w nieruchomości
* ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze w nieruchomości
* powierzchnia użytkowa nieruchomości
* ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m2 powierzchni lokali
* koszty zmienne wynikające z ilości pobranego ciepła
* ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierze mieszkaniowe
* ilość zarejestrowanych jednostek przez ciepłomierze mieszkaniowe po uwzględnieniu współczynników wyrównawczych Rm

II. Dla lokalu:

* ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz
* ilość zarejestrowanych ciepła przez ciepłomierz po uwzględnieniu współczynników wyrównawczych Rm
* wielkość wniesionych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania
* saldo (nadpłaty lub niedopłaty)
* wysokości miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym.

**V. Zasady i warunki rozliczania kosztów ogrzewania Kco wg podzielników kosztów**

1. Użytkownik lokalu wnosi w okresie rozliczeniowym opłaty ryczałtowe tytułem zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania wraz z opłatą czynszową za lokal w terminie określonym w statucie Spółdzielni. Wysokość miesięcznych zaliczek na c.o. określana jest przed rozpoczęciem sezonu grzewczego na podstawie zasad określonych w niniejszym regulaminie. Zaliczki wnoszone przez użytkownika lokalu przeznacza się na zapłatę należności z tytułu ogrzewania budynku.

2. Całkowita ilość ciepła zużytego przez nieruchomość w lokalach zasilanych z jednego węzła cieplnego, mierzona jest ciepłomierzem głównym, zainstalowanym w węźle cieplnym lub rozdzielaczu, służącym do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła, a Spółdzielnią. Koszty c.o. określane są wg wskazań ciepłomierzy zamontowanych w węzłach lub rozdzielaczach na wejściu sieci c.o. do budynku lub jego części.

3. Koszty stałe (Kcos) wynikające z opłaty za moc zamówioną koszt niezwróconego nośnika ciepła

i inne opłaty stałe niezależne od zużycia ciepła rozliczane są proporcjonalnie do całkowitej powierzchni ogrzewanych lokali niezależnie od rozliczenia kosztów ogrzewania.

4. Koszty zmienne centralnego ogrzewania (Kcoz ) stanowiące koszty dostarczonej energii cieplnej do budynku lub jego części, zależne od ilości zużytych GJ w nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania będą rozliczane wg następującego podziału :

- 30% koszty zmienne wspólne (Kcow = Kcoz  0,30 ) koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych nieruchomości, ciepła oddanego przez powierzchnie grzejne nieopomiarowane np. piony, gałązki, grzejniki łazienkowe, rozliczane do m2 powierzchni użytkowej mieszkań

- **40%** koszty zmienne proporcjonalne do pobranego ciepła przez grzejnik (Kcop = Kcoz 0,40 ) wg wskazań p.k.o. (z uwzględnieniem współczynników korygujących Rm uzależnionych od typu nieruchomości, usytuowania lokalu w nieruchomości, ustalonych dla danej nieruchomości oraz całkowitych współczynników oceny grzejników – współczynnik sprzężenia oraz Moc).

**- 30%** koszty zmienne proporcjonalne komfortu termicznego (Kcok = Kcoz 0,30 ) wg panującego

w lokalu komfortu termicznego ( średniej temperatury wewnętrznej w lokalu) w trakcie sezonu grzewczego.

5. W dokumencie rozliczeniowym kosztów ogrzewania i podgrzania wody z podziałem na koszty poniesione na m2, koszty rozliczone wg podzielników i koszty wg temperatury w mieszkaniu podane są współczynniki zużycia energii cieplnej dla mieszkania w GJ/m2/sezon dla rozliczanego budynku lub jego części wraz z innymi informacjami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 07.12.2021r.

6. W przypadku zmiany cen za dostarczona energię cieplną przyjmuje się, że zużycie energii cieplnej jest równomierne w ciągu całego okresu rozliczeniowego.

7. Po każdym okresie rozliczeniowym po dokonaniu odczytu, w dokumencie rozliczeniowym kosztów energii cieplnej za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody wystawionym dla członka PSM lub użytkownika lokalu obok kosztów za energię cieplną zostaną uwzględnione koszty odczytów

i rozliczenia kosztów.

8. Nadwyżka opłat zaliczkowych ponad należność z tytułu rzeczywistych kosztów zużytego ciepła

i kosztów obsługi wymienionych w pkt.6 lub 10 wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczona Użytkownikowi na poczet opłat w przyszłym okresie rozliczeniowym lub na pisemny wniosek Użytkownika zwrócony w gotówce. W przypadku powstania niedopłaty, Użytkownik zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w pierwszym miesiącu po otrzymaniu rachunku w kolejnej opłacie czynszowej, bądź w przypadku wystąpienia znacznej niedopłaty na swój pisemny wniosek, max. w 3 miesięcznych ratach.

9. Użytkownik, który odmówił zamontowania p.k.o lub zrezygnował z ich stosowania w rozliczeniach kosztów C.O. będzie rozliczany w sposób obliczeniowy wg mocy zainstalowanych grzejników wg następujących zasad:

a) koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem ( II p. 1)

b) koszty zmienne wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem wg V p.3.

c) koszty zmienne proporcjonalne do oddanego ciepła przez grzejnik ustala się zgodnie z maksymalnym zużyciem w nieruchomości.

d) koszty zmienne proporcjonalne komfortu termicznego – **dla maksymalnej średniej temperatury występującej w lokalach w budynku.**

**Wielkość odszkodowania** , to suma:

- kosztów stałych,

- kosztów wspólnych ,

- kosztów zużycia,

- kosztów komfortu termicznego

****

10. Rozliczenia indywidualne z odbiorcami w lokalach przeprowadza się z uwzględnieniem występujących w danym budynku różnic strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w danym budynku (Rm). W stosunku do osób ogrzewających mieszkanie w całości lub w części grzejnikami elektrycznymi Rada Nadzorcza ustala indywidualne opłaty stałe za moc zamówioną, opłatę przesyłową oraz energię zużywaną na ogrzewanie części wspólnej w zależności od zakresu korzystania z ogrzewania z sieci c.o.

11. Współczynniki korygujące zapotrzebowanie mocy cieplnej (Rm) określane są obliczeniowo na podstawie posiadanej dokumentacji technicznej budynków w oparciu o obowiązujące normatywy i zasady obliczania strat ciepła wynikających z przenikania ciepła przez przegrody budowlane, usytuowanie lokalu oraz lokalne zasady eksploatacji budynku i mieszkań. Zastosowane współczynniki korygujące (Rm) stosowane są w taki sposób, aby wysokość pobieranych opłat od indywidualnych odbiorców była zależna od wysokości temperatury w pomieszczeniach, a nie od zwiększonych strat ciepła powstałych w wyniku przenikania ciepła przez przegrody.

12. Współczynniki korygujące Wpgzi określane są na podstawie aprobaty technicznej podzielników kosztów, z uwzględnieniem rodzaju i wielkości grzejnika oraz położenia podzielnika na grzejniku.

13. Rezultatem rozliczenia ciepła za dany okres jest arkusz rozliczenia indywidualnego zawierający wszystkie dane mające wpływ na wynik rozliczenia ciepła dla danej nieruchomości o lokalu, określenie sald (nadpłaty lub niedopłaty) oraz arkusz miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym, zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021*

14. Przyjmuje się zasadę indywidualnego określania miesięcznych zaliczek dla każdego lokalu z uwzględnieniem następujących założeń:

- opłata stała za moc zamówioną dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody płatna przez 12 miesięcy w roku *zgodnie z obciążeniem* i nie podlegająca rozliczeniu*, proporcjonalnie do powierzchni lokalu*

*- koszty cyrkulacji ciepłej wody płatne przez 12 miesięcy , pomniejszające koszt podgrzania wody – płatne od lokalu*

- opłata zmienna wynikająca z indywidualnego rozliczenia za poprzedni okres grzewczy z uwzględnieniem średnich temperatur w sezonie grzewczym oraz ceny jednostki cieplnej GJ na następny okres grzewczy płatna w sezonie grzewczym od października do maja.

**VII. Postanowienia końcowe**

1. Saldo rozliczeń za poprzedni sezon grzewczy (nadpłata lub niedopłata) zostaje przeniesiona na konto opłat czynszowych. W przypadku powstania niedopłaty użytkownik zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w pierwszym miesiącu po otrzymaniu rozliczania w kolejnej opłacie czynszowej. W przypadku wystąpienia dużej nadpłaty przekraczającej dwumiesięczny wymiar opłat czynszowych, nadpłata na żądanie użytkownika lokalu może być zwrócona na podane konto bankowe. W przypadku wystąpienia znacznej niedopłaty, na pisemny wniosek zapłata niedopłaty może być spłacona maksymalnie w trzech miesięcznych ratach.

2. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię lub odczytującego wskazania podzielników faktu uszkodzenia plomby na urządzeniach pomiarowych lub grzejnikach, zdjęcia grzejnika lub działań mających wpływ na wskazania urządzeń pomiarowych lub ingerencji w instalację c.o. członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu będzie rozliczony w sposób obliczeniowy na podstawie mocy zamontowanych grzejników i maksymalnym poborze ciepła w całym okresie grzewczym. Zasadę tę stosuje się również w sytuacji, gdy użytkownik lokalu uniemożliwia dokonanie odczytu podzielników. lub nie zgłosi w terminie określonym w p. III 10 niezgodności odczytu wskazań podzielnika ze wskazaniami wyświetlacza podzielnika lub ciepłomierza.

3. W przypadku uniemożliwienia dokonania odczytu kontrolnego w uzgodnionych terminach lokal zostanie rozliczony zgodnie z p.10 niniejszego regulaminu (identycznie jak lokal nieopomiarowany).

4. W przypadku zainstalowania ponadnormatywnych grzejników w pomieszczeniach nieopomiarowanych (łazienkach) Spółdzielnia na podstawie indywidualnej analizy ponadnormatywnej emisji ciepła przez zwiększony grzejnik, ma prawo naliczyć dodatkową opłatę lub dodatkowe jednostki rozliczeniowe proporcjonalnie do zwiększonej mocy grzewczej grzejnika.

*Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej*

*Nr 45/XIIK/2024 z dnia 31.01.2024r.*

*(regulamin obowiązuje od sezonu grzewczego 2023/2024)*