

REGULAMIN
rozliczania kosztów dostawy ciepła i wody do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz wodę zimną i odprowadzanie ścieków w zasobach Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi

Rozdział I. Postanowienia ogólne

1. Podstawę prawną regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. – O spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r.o własności lokali.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
5. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne.
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny.
8. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego.
9. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
- 10.Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 11.Polskie Normy PN-EN 834 i 835 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki.
- 12.Statut Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi ul. Milionowa 68, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego.
- 13.Umowy zawarte pomiędzy odbiorcą, a dostawcą ciepła i dostawcą wody.

2. Regulamin niniejszy określa zasady:

1. rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i lokali,
2. ustalania zaliczkowych opłat za centralne ogrzewania i podgrzanie wody użytkowej,
3. rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków,
4. ustalania zaliczek na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków,

3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- **odbiorca** – Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łodzi ul. Milionowa 68, zarządzająca budynkami w których dokonywane jest rozliczanie kosztów ciepła i wody gospodarczej.
- **dostawca ciepła** – Veolia Energia Łódź S.A.
- **dostawca wody** – Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Łódź ul. Wierzbowa 52,
- **firma rozliczająca** – podmiot gospodarczy prowadzący działalność polegającą na rozliczaniu ciepła i wody, będący właścicielem „systemu rozliczeń” z którym odbiorca ma podpisaną umowę o dokonywanie rozliczeń,
- **użytkownik lokalu**
 - członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do tych lokali,
 - właściciele lokali będący członkami spółdzielni,
 - właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni,
 - najemcy lokali i użytkowników,
 - osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
- **lokal opomiarowany** – lokal w którym zamontowano urządzenia służące do podziału kosztów ciepła i wody,
- **jednostki zużycia** – wartość wskazana przez urządzenie do podziału kosztów ciepła, z uwzględnieniem współczynnika oceny grzejnika i współczynnika korygującego niekorzystne położenie mieszkania w budynku.

4. Jeżeli jednostką rozliczeniową kosztów jest m² powierzchni użytkowej, to przyjęta powierzchnia do rozliczeń powinna być zgodna z powierzchnią przyjętą do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w budynku.

5. Jeżeli jednostką rozliczeniową kosztów jest m³ zużytej wody, to do obliczeń kosztów zużycia ciepła na potrzeby podgrzania zimnej wody gospodarczej przyjmuje się wskazania wodomierza ciepłej wody, a na potrzeby określenia kosztów dostawy zimnej wody

- i odprowadzenia ścieków sumę wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody.
6. Jeżeli jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to do rozliczeń kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody przyjmuje się liczbę osób przebywających w lokalu na stałe (powyżej 30 dni), którą ustala się w oparciu o oświadczenia osób posiadających tytuł prawny do lokalu lub ustalenia administracji osiedla. W przypadku gdy w lokalu nie przebywa na stałe żadna osoba do rozliczeń przyjmuje się połowę ryczałtu na 1 osobę za podgrzanie czyli 2 m³ i za zużycie wody czyli 6 m³.

Rozdział II. Podział całkowitych kosztów ciepła na budynki i w budynkach.

1. Koszty całkowite ciepła obejmują wydatki związane z dostawą ciepła do budynków według zasad uregulowanych w ustawie Prawo energetyczne i umowie o dostawę ciepła zawartą pomiędzy spółdzielnią, a dostawcą ciepła, regulującą zasady kształtowania taryf ciepłych oraz rozliczeń w obrocie cieplnym.
2. Koszty ciepła obejmują:
 - **koszty mocy zamówionej** dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Koszty mocy zamówionej stanowią iloczyn mocy zamówionej wyrażonej w MW i ceny za jeden MW. Na koszty mocy zamówionej składają się koszty samej mocy i usług przesyłowych odniesionych do wartości mocy i w dalszej części regulaminu zwane są kosztami stałymi.
 - **koszty zużytej energii cieplnej** dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Koszty zużytej energii cieplnej stanowią iloczyn zużytego ciepła wyrażonego w GJ i ceny za jeden GJ energii. Na koszty energii składają się koszty samej energii i usług przesyłowych odniesionych do wartości zużytej energii i w dalszej części regulaminu zwane są kosztami zmiennymi.
 - **upusty i bonifikaty** zmniejszające koszty ciepła, określone w umowie o dostawę ciepła.
3. W przypadku gdy miejsce pomiaru, będące jednocześnie miejscem zamontowania układu pomiarowego dla rozliczeń z dostawcą ciepła, jest wspólne dla co najmniej dwóch budynków spółdzielnia wyposaża instalacje każdego budynku w odrębne układy pomiarowo- rozliczeniowe umożliwiające podział zużytego ciepła na poszczególne budynki zasilane z danego węzła.
W skład układu pomiarowego wchodzi: licznik główny centralnego ogrzewania, mierzący całkowite ciepło zużyte dla potrzeb c.o., podliczniki centralnego ogrzewania dla każdego budynku mierzące ciepło zużyte dla potrzeb c.o. przez poszczególne budynki i licznik główny węzła będący własnością dostawcy ciepła.
4. Koszty mocy zamówionej i zużytej energii ewidencjonowane są odrębnie w podziale na nieruchomości i węzły cieplne zasilające budynek lub zespół budynków.
5. **Koszty stałe** rozliczane są do powierzchni użytkowej lokali w ten sposób, że koszty stałe centralnego ogrzewania i ciepłej wody ujęte w fakturach przedkładanych przez dostawcę ciepła dzielone są przez powierzchnię użytkową budynku i mnożone przez powierzchnię użytkową rozliczanego lokalu.
6. **Koszty zmienne** dzielone są na koszty związane z podgrzaniem zimnej wody gospodarce i koszty związane z ogrzewaniem pomieszczeń, liczone w oparciu o wskazania układów pomiarowo- rozliczeniowych, zamontowanych w węzłach ciepłych.
Podstawą naliczenia kosztów centralnego ogrzewania są:
 - w przypadku węzła zasilającego pojedynczy budynek, wskazania licznika centralnego ogrzewania,
 - w przypadku węzła zasilającego więcej niż jeden budynek wskazania licznika głównego centralnego ogrzewania. Wskazania podliczników centralnego ogrzewania, mierzących ciepło zużyte do ogrzania pomieszczeń w poszczególnych budynkach, służą do podziału zużytego ciepła zmierzonego przez licznik główny centralnego ogrzewania w proporcji ich wskazań – są podzielnikami ciepła.Koszty centralnego ogrzewania w podziale na budynki podawane są w fakturach przedkładanych przez dostawcę ciepła.

Podstawą naliczania kosztów ciepłej wody jest:

- w przypadku węzła zasilającego pojedynczy budynek, różnica wskazań licznika głównego węzła i licznika centralnego ogrzewania,
- w przypadku węzła zasilającego więcej niż jeden budynek, różnica wskazań licznika głównego węzła i licznika głównego centralnego ogrzewania.

Koszty ciepłej wody rozliczane są:

- na pojedyncze budynki, gdy węzeł zasila tylko jeden budynek,
- dla grupy budynków, gdy węzeł zasila więcej niż jeden budynek.

Koszty ciepłej wody na poszczególne węzły (budynki lub grupy budynków) podawane są w fakturach przedkładanych przez dostawcę ciepła.

7. W przypadku gdy w rozliczonym budynku znajdują się lokale mieszkalne i lokale użytkowe w parterach, to koszty ogrzewania pomieszczeń dzielone są w ten sposób, że dla lokali użytkowych ustala się „przelicznik” zwiększając ich powierzchnię o współczynnik kubaturowy i temperaturowy wynikające z większej wysokości pomieszczeń użytkowych, i braku regulacji temperatury (pomimo zamontowanych zaworów termostatycznych). Dla lokali użytkowych w piwnicach stosuje się tylko współczynnik temperaturowy z uwagi na porównywalną wysokość z lokalami mieszkalnymi.

Współczynniki zwiększające p.u. lokalu użytkowego do przeliczeń i podziału ciepła między lokale użytkowe i mieszkalne w rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania:

- dla lokali w parterach – 1,52
- dla lokali w piwnicach – 1,40

Współczynnik podziału ciepła uzyskujemy dzieląc zwiększoną powierzchnię lokalu użytkowego, przez rzeczywistą powierzchnię lokalu użytkowego.

Współczynnik podziału ciepła ustala się każdorazowo raz w roku, przy rozliczeniach kosztów ciepła, dla rzeczywistych powierzchni biorących udział w zużyciu ciepła.

8. Koszty energii ciepłej zużytej do ogrzewania pomieszczeń użytkowych rozlicza się do rzeczywistej powierzchni użytkowej lokali.

9. Koszty energii cieplnej zużytej do ogrzania pomieszczeń mieszkalnych są dzielone na:

- **koszty stałe energii cieplnej** (w rozliczeniu ujęte jako – **Koszty pom. wspólnych**), związane z ogrzewaniem: pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, suszarnie, pralnie, pomieszczenia do użytku gospodarczego), stratami na przesyle ciepła na poziomach, pionach cieplnych i węzłach cieplnych, pomieszczeń mieszkalnych bez opomiarowania grzejników. Koszty te są rozliczane do 1m² p.u. mieszkania.
- **koszty zmienne energii cieplnej** (w rozliczeniu ujęte jako – **Koszty zużycia c.o.**), rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach.

Dla prawidłowego rozliczaniu kosztów ciepła w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania stosuje się: współczynniki technicznej oceny grzejników (UF), charakteryzujące konstrukcję grzejników jego moc, sposób montażu podzielnika (PN-EN 834:1999) oraz współczynniki korygujące niekorzystne położenie mieszkania (LAF).

W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF) dla lokali wyliczone w oparciu o bilans cieplny wykonany w oparciu do dokumentację techniczną budynku.

Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się 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 ten współczynnik jest wyznaczany.

Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.

- **Koszty pom. wspólnych**, rozliczane do 1m² p.u. mieszkania, stanowią 40% kosztów zużytej energii cieplnej, przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku - grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp., nieopomiarowanych łazienek, koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.

Rozdział III. Zasady ogólne dotyczące rozliczeń

1. Wysokość kosztów rzeczywistych ustala się na podstawie miesięcznych faktur roku kalendarzowego.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów jest rok kalendarzowy, od 1 stycznia do 31 grudnia

- każdego roku.
3. Odczyty podzielników kosztów i wodomierzy dokonywane są drogą radiową przez firmę rozliczającą po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Dla lokali które nie zostaną odczytane, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „Cennikiem usług” umowy rozliczeniowej.
W przypadku trudności z przeprowadzeniem zdalnego odczytu użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
 - 3.1. Osoba dokonująca odczytu manualnego sprawdza w szczególności prawidłowość działania wodomierza, podzielnika kosztów, stan plomb, dokonuje kontroli typu i wymiarów grzejnika, jego zgodność z inwentaryzacją i odnotowuje datę prowadzenia czynności odczytu oraz uwagi dotyczące stwierdzonych ewentualnych nieprawidłowości. Dokument – protokół serwisowy w formie papierowej każdorazowo podpisuje użytkownik lokalu.
 - 3.2. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej, zużycia wody.
 4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy;
 - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 5. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię Mieszkaniową o każdym przypadku uszkodzenia instalacji wewnątrz lokalu, podzielników kosztów ogrzewania, zaworu termostatycznego, wodomierzy, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
 6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta.
 7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, 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;
 8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.
 9. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, każdy użytkownik lokalu ma obowiązek stosowania nastaw grzejnikowych zapewniających wymaganą normę temperatury użytkowania pomieszczeń, nie niższą niż 16°C.
 10. Rozliczanie kosztów polega na porównaniu wniesionych przedpłat na ich pokrycie z kosztami rzeczywistymi wynikającymi z faktur.
 11. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami z zaliczkowych opłat na ich pokrycie podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali w terminie 90 dni po upływie okresu

- rozliczeniowego.
12. Powstałe w wyniku rozliczenia nadpłaty lub niedopłaty zostają rozliczone z użytkownikiem lokalu w następujący sposób: nadpłaty potrącane są z należności miesięcznej, natomiast niedopłaty regulowane są w trzech ratach w kwietniu, maju i czerwcu.
 13. Różnice w zużyciu wody w okresie rozliczeniowym stanowią podstawę do ustalenia przedpłat tej pozycji na kolejny okres rozliczeniowy, poprzez zastosowanie do obliczenia wartości aktualnych cen zimnej wody i podgrzania.
 14. Przedpłaty ustala się na okres od kwietnia do końca marca roku następnego.
 15. Wysokość przedpłat ustala Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.
 16. Koszty dokonania rozliczeń zużycia wody oraz ciepła pokrywane są przez użytkowników w rozliczeniach rocznych.

Rozdział IV Zasady dotyczące rozliczenia ciepła w lokalach

1. W lokalach nie wyposażonych w podzielniki ciepła lub w lokalach gdzie nie nastąpił odczyt, koszty ogrzewania rozliczane będą w stosunku do maksymalnego zużycia w budynku w przeliczeniu na m² powierzchni.
2. Pojedyncze grzejniki nie opomiarowane lub nie odczytane w lokalu, rozliczane są z najwyższego zużycia w budynku, przeliczonego na powierzchnię pomieszczenia, w którym brakuje podzielnika.
3. Podzielniki, na których nastąpiła awaria (samoistna lub spowodowana przez użytkownika) rozliczane są wg odczytu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a w przypadku jego braku wg średniego zużycia w lokalu.
4. W przypadku zdemontowania grzejnika przez użytkownika, grzejnik rozliczany będzie na podstawie średniego zużycia w lokalu.
5. Grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym uniemożliwiającym obniżenie temperatury, rozliczane będą w oparciu odczyt z poprzedniego okresu, a w przypadku jego braku na podstawie średniego zużycia w lokalu.
6. Koszty usługi rozliczeniowej oraz ustalenia przedpłat dla lokali opomiarowanych, nie opomiarowanych lub opomiarowanych, gdzie nie nastąpił odczyt, obciążają użytkowników tych lokali.
7. Koszt rozliczenia lokalu udostępnionego do odczytu, po rozliczeniu w oparciu o maksymalne zużycie w budynku, ponownie obciąża użytkownika lokalu.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie ciepła (nadpłata bądź niedopłata) i koszty rozliczenia obciążają aktualnego użytkownika.
9. W przypadku lokalu wolnego w sensie prawnym koszty ogrzewania obciążają eksploatację nieruchomości.
10. W przypadku kiedy w budynku wszystkie łazienki nie są opomiarowane to koszt ich ogrzewania włączony zostaje do kosztów energii cieplnej do ogrzania pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.) i rozliczany do powierzchni lokali.
11. Koszt podzielników obciąża użytkowników zgodnie z liczbą tych urządzeń w lokalu.
12. Zgodnie z postanowieniami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a, ust.12, niniejszy regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych, w sytuacji gdy użytkownik lokalu odmówił, nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania. tj. w sposób określony w rozdziale IV pkt. 1 niniejszego regulaminu, wówczas wylicza się koszty według maksymalnego zużycia w innych lokalach w budynku w odniesieniu do 1 m² powierzchni lokali
13. W przypadku kiedy użytkownik lokalu uniemożliwił:
 - dokonania sprawdzenia i odczytu manualnego (podzielnika/ów) – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego
 - uszkodził plombę podzielnika
 - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, ustala się, iż od użytkownika dochodzone będzie **odszkodowanie** w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem
 - b) Koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$KZ=CGJ \times ECO$$

gdzie:

KZ koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];
CGJ średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];

Eco zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ], ustalona zgodnie z wzorem;

$$Eco = Qco \times 3,6 \times 24 \times Sd \\ \Delta tobl \times \eta H, tot$$

gdzie:

Qco moc zainstalowana grzejników [MW];
3,6 współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
24 czas poboru ciepła w ciągu doby;
Sd liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$Sd = \sum L(m) \times (ti - te \text{sr}(m))$$

gdzie:

L(m) liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];
ti średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];
te, sr(m) średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu
 $\Delta tobl$ różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;
 η liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywanego w budynku zgodnie z wzorem:

$$\eta H, tot = \eta H, g \times \eta H, e \times \eta H, d \times \eta H, s$$

gdzie:

$\eta H, tot$ średnia sezonowa sprawność całkowita systemu ogrzewania;
 $\eta H, g$ średnia sezonowa sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródła ciepła;
 $\eta H, e$ średnia sezonowa sprawność regulacji i wykorzystania ciepła w przestrzeni ogrzewanej;
 $\eta H, d$ średnia sezonowa sprawność przesyłu ciepła ze źródła ciepła do przestrzeni ogrzewanej;
 $\eta H, s$ średnia sezonowa sprawność akumulacji ciepła w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania.

Rozdział V. Rozliczanie kosztów stałych energii cieplnej - mocy zamówionej

1. Koszty stałe związane z mocą zamówioną budynku rozliczane są do powierzchni użytkowej mieszkania.
2. Koszt 1 m² p.u ustala się przez podzielenie kosztów ogółem przez powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych z danego węzła grzewczego.
3. Koszty stałe obciążające lokal stanowią iloczyn powierzchni użytkowej rozliczanego lokalu i kosztu mocy przypadającej na 1m².
4. Wysokość przedpłat na pokrycie kosztów stałych na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie przewidywanego wzrostu cen mocy zamówionej.

Rozdział VI. Rozliczanie kosztów zmiennych dotyczących ogrzewania pomieszczeń.

1. Koszty zmienne ogrzewania dotyczące części wspólnej budynku (w rozliczeniu ujęte jako – **Koszty pom. wspólnych**) ustala się dzieląc część kosztów zmiennych (stanowiących 40% kosztów ciepła do ogrzewania) przez powierzchnię użytkową lokali biorących udział w rozliczeniu.
2. Koszt ogrzewania części wspólnej budynku, przypadający na rozliczany lokal, stanowi

- iloczyn kosztu ogrzania ustalonego jak w pkt. 1 przez powierzchnię tego lokalu.
3. Rozliczenie kosztów zmiennych dotyczących lokalu mieszkalnego (w rozliczeniu ujęte jako – **Koszty zużycia c.o.**) odbywa się w oparciu o wskazania urządzeń do podziału kosztów ciepła - podzielniki kosztów.
 - 3.1. Koszt jednostkowy ciepła wskazanego przez podzielnik kosztów ustala się dzieląc koszty pozostałe po wydzieleniu części do ogrzania pomieszczeń wspólnych przez sumę jednostek obliczeniowych wszystkich podzielników zamontowanych w rozliczanym budynku.
 - 3.2. Koszt ogrzewania rozliczanego lokalu w części zmiennej, stanowi iloczyn kosztu ogrzania ustalonego jak w pkt. 3.1 przez sumę jednostek obliczeniowych wskazanych przez podzielniki kosztów ciepła zamontowane w rozliczanym lokalu.
 4. Koszty zmienne obciążające lokal stanowią sumę kosztów wyliczonych ujętych w pkt. 2 i 3.
 5. Wysokość przedpłat na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania na następny okres rozliczeniowy ustalana jest indywidualnie dla lokalu i wynika z rzeczywistego kosztu poniesionego w okresie rozliczeniowym powiększonym o przewidywany wzrost cen ustalany przez dostawcę ciepła.

Rozdział VII. Rozliczanie kosztów zmiennych dotyczących podgrzania wody zimnej

1. Koszt podgrzania 1 m³ wody ustala się dzieląc koszty zmienne dotyczące podgrzania wody przez ogólną ilość ciepłej wody zużytej w budynkach, zmierzoną przez liczniki wody zamontowane w węzłach cieplnych.

W szczególnych przypadkach (np. braku wskazań wodomierza głównego), gdy w lokalach budynku zamontowanych jest 100% wodomierzy, ilość zużytej wody ustala się jako sumę wskazań tych wodomierzy.
2. Koszty zużycia ciepła do podgrzania wody dla lokali opomiarowanych, ustala się mnożąc sumę wskazań zużycia wody przez wodomierze w lokalu przez koszt podgrzania 1 m³ wody ustalony jak w pkt.1.
3. Koszt zużycia ciepła do podgrzania wody dla lokali nieopomiarowanych ustala się mnożąc liczbę osób przebywających w lokalu na stałe przez ryczałtową ilość zużytej wody ciepłej przyjętej dla jednej osoby (4 m³) i koszt podgrzania 1 m³ wody.
4. Wysokość przedpłat na pokrycie kosztów zmiennych podgrzania wody na następny okres rozliczeniowy ustala się biorąc pod uwagę zużycie wody w lokalu w okresie rozliczanym i przewidywany jednostkowy koszt podgrzania wody.

Rozdział VIII. Rozliczenie kosztów zimnej wody

1. Koszty zużycia zimnej wody obejmują:
 - koszty zakupu wody dla celów gospodarstwa domowego,
 - koszty odprowadzenia ścieków w ilości odpowiadającej zużytej wodzie zimnej,
 - koszty opłaty stałej związanej ze średnicą rury przyłącza wodociągowego.
2. Różnice te mogą być spowodowane:
 - różną skalą dokładności wodomierzy głównych i wodomierzy mieszkaniowych,
 - przeciekami na skutek awarii występujących w instalacji wodnej pomiędzy wodomierzem głównym, a wodomierzami mieszkaniowymi,
 - pracami konserwacyjnymi przy instalacji wodnej,
 - zużyciem wody w budynku poza lokalami opomiarowanymi
3. Koszty zimnej wody dla lokali wyposażonych w wodomierze - to iloczyn zużycia ustalonego w oparciu o wskazania wodomierzy, odczytane jako suma wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalu i jednostkowego kosztu zimnej wody i odprowadzenia ścieków
4. Koszt zimnej wody i odprowadzania ścieków dla lokali nie wyposażonych w wodomierze ustala się jako iloczyn liczby osób na stałe przebywających w lokalu, ryczałtowej ilości 12 m³/osobę zimnej wody i jednostkowego kosztu zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
5. Wysokość przedpłat na pokrycie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków na następny okres rozliczeniowy oblicza się:
 - dla mieszkań wyposażonych w wodomierze: mnożąc zużycie wody zimnej stanowiące sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalu, w okresie rozliczanym przez aktualną cenę 1m³ zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

- dla mieszkań nie wyposażonych w wodomierze: mnożąc ilość osób na stałe przebywających w lokalu, przez ryczałtową ilość 12 m³/osobę zimnej wody i cenę 1 m³ zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
- 6. Jeżeli w trakcie trwania okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu zużycie wody oraz koszty rozliczenia zużycia obciążają aktualnego „użytkownika.”
- 7. W przypadku awarii wodomierza uniemożliwiającej jego odczyt, do rozliczenia przyjmuje się zużycie wskazane przez ten wodomierz w poprzednim okresie rozliczeniowym.
- 8. W lokalach w których:
 - wodomierze uległy uszkodzeniu z winy użytkownika
 - uszkodzone zostały plomby wodomierza (urządzeniowe lub instalacyjne),
 - użytkownik odmówił wymiany urządzenia po upływie terminu legalizacji,
 - brak jest możliwości wymiany wodomierza z uwagi na niewystarczającą przestrzeń dostępu do instalacji lub rodzaj użytego do wykonania instalacji materiału charakteryzującego się niskimi parametrami technicznym, w tym jego kruchością (np. nipco)do rozliczenia przyjmuje się ryczałtowe zużycie wody (od osoby).

Rozdział IX. Inne postanowienia

1. Koszty powstałe w wyniku uznanej reklamacji wskazań zamontowanych w lokalu:
 - wodomierzy obciążają koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości,
 - podzielników kosztów ogrzewania przenoszone są do rozliczenia na następny okres rozliczeniowy.
2. W przypadku wyrażenia woli rezygnacji z rozliczania ciepła w oparciu o podzielniki kosztów przez większość mieszkańców rozliczanego budynku, wyrażoną pisemnie w formie oświadczenia, koszty zmienne ciepła do ogrzewania będą rozliczane razem z kosztami stałymi ryczałtem w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań, począwszy od początku następnego okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku gdy użytkownicy lokalu mieszkalnego nie posiadający wodomierzy zadeklarują wolę ich posiadania, koszty dostosowania instalacji do montażu wodomierzy obciążają użytkownika, koszt samych wodomierzy i ich montażu obciążają koszty spółdzielni. Nowo- zamontowane wodomierze zostaną włączone do systemu rozliczenia od następnego miesiąca kalendarzowego.
4. Koszty legalizacji urządzeń pomiarowych, a także ich naprawa obciążają koszty eksploatacji nieruchomości.
5. Koszty uzasadnionego sprawdzenia urządzenia pomiarowego obciążają koszty eksploatacji nieruchomości, w przypadku gdy sprawdzenie nie potwierdza niesprawności urządzenia koszty ponosi użytkownik lokalu

Rozdział X. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi nr 20/2018 z dnia 10 grudnia 2018 r., wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy 2019 i przyszłych.
2. Niniejszym traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi nr 3/2009 z dnia 10 marca 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami.