

REGULAMIN

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

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawę prawną regulaminu stanowią:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
- 2) Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
- 3) 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 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- 4) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późn.zm.),
- 5) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208),
- 6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
- 7) 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.),
- 8) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.),
- 9) 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),
- 10) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048),
- 11) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r., poz. 2068),
- 12) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.),
- 13) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.),
- 14) Statut Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
- 15) Norma PN-EN 834 - sierpień 2013 r. – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
- 16) Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

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:

- 1) **Regulamin** – „Regulamin Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi rozliczania kosztów dostawy ciepła i wody do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz wodę zimną i odprowadzanie ścieków w zasobach MSM”.
- 2) **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
- 3) **Okres rozliczeniowy** – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 1 stycznia a kończy się 31 grudnia każdego roku.
- 4) **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła i wody do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem oszacowanych czynników wzrostu.
- 5) **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów

ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadający deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służy do podziału kosztów, jest wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.

- 6) **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** – jest to współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
- 7) **Współczynnik [UF]** – jest to 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.
- 8) **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF.
- 9) **Obliczeniowa jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
- 10) **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** – to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
- 11) **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.
- 12) **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [Rozdział I ust 1 pkt 8] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
- 13) **Zawór termostatyczny** – zawór grzejnikowy z głowicą termostatyczną zapewniający wymaganą rozporządzeniem [Rozdział I ust 1 pkt 8] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
- 14) **Wodomierz zimnej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
- 15) **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, jak również do pomiaru ilości wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
- 16) **Koszty zakupu energii cieplnej** – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku/budynków i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
- 17) **Koszt ogrzewania** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
- 18) **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
- 19) **Koszt zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za dostarczoną zimną wodę i odprowadzenie ścieków.
- 20) **Węzeł ciepłowniczy** – zespół urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku/budynków.
- 21) **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań, którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku/budynków ciepło.
- 22) **Zarządca** – Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łodzi.
- 23) **Protokół serwisu** – dokument potwierdzający wykonanie usługi.
- 24) **Zleceniodawca** – Zarządca zlecający wykonanie usługi.
- 25) **Refakturowanie** – wystawienie faktury vat dla odbiorcy usługi, na podstawie faktury vat wystawionej na Spółdzielnię przez wykonawcę usługi.
- 26) **Firma rozliczeniowa** – podmiot, z którym Zarządca podpisał umowę na świadczenie usług.

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. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji wewnątrz lokalu (podzielników kosztów ogrzewania, zaworów termostatycznych i wodomierzy) pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.

Rozdział II **ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA**

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdego budynku.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 4 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego, jednak jeżeli z przyczyn nie leżących po stronie Spółdzielni, np. opóźnienie ze strony firmy prowadzącej rozliczenia lokali, termin może ulec wydłużeniu o czas niezbędny do przygotowania rozliczeń.
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie, nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.
7. Użytkownik lokalu w szczególności zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Zarządcę o wadliwym działaniu lub uszkodzeniu urządzeń (w tym, w szczególności podzielników kosztów ogrzewania, zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - e) poinformowanie Zarządcy i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
8. 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.
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VIII, niniejszego Regulaminu.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę 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.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
13. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu i podlegają wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.

14. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, jeżeli strony nie ustaliły inaczej i nie poinformowały o tym fakcie Zarządcy, wszelkie skutki rozliczeń (dopłata/zwrot) przejmie następcą/kupujący.
15. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

Rozdział III ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY

1. Montaż wodomierzy ciepłej i zimnej wody, ich odczyt i rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej i zimnej wody następuje odrębnie dla każdego budynku/budynków.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej i zimnej wody dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej i zimnej wody z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku/budynkach następuje w terminie do 4 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego (z zastrzeżeniem, jak w Rozdziale II ust. 4).
5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie elektronicznej/papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Wodomierze ciepłej wody i zimnej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu lub w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych.
7. Użytkownik lokalu w szczególności zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody i zimnej wody,
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody i zimnej wody,
 - c) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - d) niezwłocznego powiadomienia Zarządcę o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub zimnej wody, lub naruszeniu plomb.
8. 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 ciepłej i zimnej wody.
9. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziałach: XI (ciepła woda) i XV (zimna woda) niniejszego Regulaminu.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, jak i zimnej wody użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej lub zimnej wody.
11. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
12. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
13. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, jeżeli strony nie ustaliły inaczej i nie poinformowały o tym fakcie Zarządcy, wszelkie skutki rozliczeń (dopłata/zwrot) przejmie następcą/kupujący.
14. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej i zimnej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

Rozdział IV KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie **koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła**.

2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - c) opłatę abonamentową,
 - d) opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
 - e) opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy.
 - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - a) za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
 - b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
3. Koszty stałe związane z mocą zamówioną budynku rozliczane są do powierzchni użytkowej mieszkania.
4. Koszt 1 m² p.u. ustala się przez podzielenie kosztów ogółem, przez powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych z danego węzła grzewczego.
5. Koszty stałe obciążające lokal stanowią iloczyn powierzchni użytkowej rozliczanego lokalu i kosztu mocy przypadającej na 1 m².
6. Wysokość przedpłat na pokrycie kosztów stałych na następny okres rozliczeniowy ustala się na podstawie przewidywanego wzrostu cen mocy zamówionej.
7. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
8. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku/budynkach.
9. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, Zarządca wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają ten budynek/budynki.

Rozdział V **PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY**

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo-pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
4. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle oraz zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.
5. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
6. Opłata stała na potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody wodociągowej (c.w.u.).

Rozdział VI **ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:

- a) niniejszym regulaminem,
 - b) umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą,
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała) – dzielona proporcjonalnie do liczby lokali w budynku,
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody (**100 % koszty zużycia**).
 3. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy lokali, wg ilości zainstalowanych urządzeń pomiarowych.
 4. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy z firmą rozliczeniową.

Rozdział VII **ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH Z PODZIELNIKAMI KOSZTÓW OGRZEWANIA**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - a) niniejszym regulaminem,
 - b) umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (koszty stałe - opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - a) **50 % koszty zużycia** – dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
 - b) **50 % koszty stałe-wspólne** – dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali,
 - c) w przypadku braku opomiarowania łazienek udział procentowy kosztów należy przyjąć: **40% koszty zużycia i 60% koszty stałe-wspólne**.
3. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach, itp.), koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.
4. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
5. 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 współczynnik jest wyznaczany.
6. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
7. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
8. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach, w których:
 - a) w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyta ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków, ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach,
 - b) na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu,
 - c) zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach.
9. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy, wg ilości zainstalowanych urządzeń pomiarowych.
10. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.

11. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych, tj. w sposób określony w rozdziale VIII niniejszego regulaminu.

Rozdział VIII ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH BEZ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach, w których grzejniki w poszczególnych lokalach nie są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania dokonuje Zarządca w oparciu o:
 - a) roczne koszty ogrzania budynku rozlicza się na poszczególne lokale w tym budynku, proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w tym budynku, z uwzględnieniem współczynnika wyrównującego zwiększone straty ciepła spowodowane różnicami w przeznaczeniu lokali,
 - b) niniejszy regulamin.
2. Okresy rozliczeniowe trwają od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są wносить na poczet kosztów centralnego ogrzewania miesięczne opłaty zaliczkowe ustalane przez Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
4. Miesięczne opłaty zaliczkowe ustala się na podstawie kosztu ogrzania budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem oszacowanych czynników wzrostu.
5. Zarząd może podjąć uchwałę o wprowadzeniu w danym budynku, od następnego okresu rozliczeniowego, rozliczeń zgodnie z zasadami opisanymi w części „Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań podzielników kosztów”, w przypadku złożenia pisemnego wniosku popartego przez większość (50%+1) użytkowników lokali w tym budynku, wyrażającego zgodę na:
 - a) montaż podzielników z możliwością odczytu radiowego;
 - b) montaż na grzejnikach głowic termostatycznych zabezpieczających przed możliwością obniżenia temperatury w pomieszczeniu poniżej 16°C;
 - c) pokrycie kosztów wprowadzenia powyższych wymogów technicznych.
6. Zarząd może podjąć uchwałę o montażu podzielników kosztów w danym budynku po przeprowadzeniu analizy opłacalności zastosowania podzielników w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021 r. poz. 868) oraz rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021 poz. 2273). Rozliczenia będą prowadzone wg wskazań podzielników, zgodnie z zasadami opisanymi w części „Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań podzielników kosztów.”

Rozdział IX SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1. **Odmówił lub nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w budynku na m².
 - 1.2. **Odmówił lub nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu** – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu na m².
 - 1.3. **Uniemożliwił:**
 - a) dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego (zgodnie z zasadami przyjętymi w Spółdzielni) o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - b) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - c) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,

ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych

niniejszym regulaminem.

Koszty zmienne zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z rozdziałem X regulaminu.

- 1.4. **W lokalach, gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe**, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku na m².
- 1.5. **W lokalach, gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub, gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe**, rozliczenie kosztów ogrzewania dla tych grzejników nastąpi wg średniego zużycia w lokalu na m².
- 1.6. **Koszty ogrzewania łazienek** – rozliczane ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku opomiarowania łazienek udział procentowy kosztów należy przyjąć: **40% koszty zużycia i 60% koszty stałe-wspólne**.
- 1.7. **Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni** – opłata za zdemontowane podzielniki zostanie uwzględniona w rozliczeniu do końca trwania umowy.
- 1.8. **Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni rozliczane będą** – przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika.
- 1.9. **Opłata za zainstalowane podzielniki i ich rozliczanie** ponosi użytkownik **do końca trwania umowy**.
- 1.10. **W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą** (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników, czynności te podlegają dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
- 1.11. **Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą** wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

Rozdział X WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

Dla każdego okresu rozliczeniowego zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie ciepła w lokalach, w rozliczanym budynku/budynkach.

1. **Maksymalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = \sum maksymalnych jednostek zużycia \times LAF
gdzie:

LAF - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

Maksymalne jednostki zużycia = $E_{co} \times 277,77 \times UF \times 0,951$

gdzie:

E_{co} - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

E_{co} = $Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_i - t_{e^{sr}}) / (t_{io} - t_{eo})$

gdzie:

Q_{co}	moc zainstalowana grzejników [W];
N	liczba dni okresu grzewczego;
24	czas poboru ciepła w ciągu doby;
3,6 × 10⁻⁶	współczynnik przeliczeniowy z Wh na GJ;
t_i	maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
t_{e^{sr}}	średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
t_{io}	obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych [20°C];

t_{eo}	obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej);
277,77	współczynnik przeliczeniowy z GJ na kWh;
UF	współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika, zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej;
0,951	współczynnik czułości bazowej podzielnika.

2. **Minimalne zużycie w lokalach** w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach [Rozdział I ust.1 pkt 8].

Rozdział XI SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Przy rozliczeniu rocznym:

- 1.1. **Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania **4 m³ na 1 osobę miesięcznie**.
- 1.2. **W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora** w układ pomiarowy, np. uszkodzenie wodomierza, plomby (urządzeniowej lub instalacyjnej) lub modułu radiowego powodującej zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia.
W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
- 1.3. **Utrudnienie w dostępie do odczytu, w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego** spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
- 1.4. **Użytkownik odmówił wymiany urządzenia po upływie terminu legalizacji** lub brak jest możliwości wymiany wodomierza z uwagi na niewystarczającą przestrzeń dostępu do instalacji lub rodzaj użytego do wykonania instalacji materiału charakteryzującego się niskimi parametrami technicznymi, w tym jego kruchością, np.: nipco, przewody giętkie (wężyki) rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
- 1.5. **W lokalach, gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe**, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

Rozdział XII KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Zarządca zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu w szczególności zobowiązany jest 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,
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,

- e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę,
 - g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej, podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
 4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
 5. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarządca usuwa nieodpłatnie.
 6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
 7. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
 8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik.
Kwestionowanie wskazań urządzenia nie zwalnia lokatora z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej/zimnej wody.
 9. 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,
 10. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu, na podstawie refaktury.

Rozdział XIII ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustalane są wg poniższych zasad:

podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne lub zbycia/nabycia lokalu.

3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarząd zaliczki, o której mowa w ust. 2, jednocześnie winien złożyć zobowiązanie, że w przypadku powstania niedopłaty uiszczy ją w całości, w terminie określonym w Rozdziale XVII ust. 3.2 oraz nie będzie ubiegał się o odroczenie terminu płatności.

Rozdział XIV ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Zarządca dostarcza użytkownikowi raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

- 1) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- 2) powierzchnię lub kubaturę budynku,
- 3) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
- 4) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- 5) koszty stałe zakupu ciepła,
- 6) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- 7) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- 8) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- 9) średni koszt odgrzania lokali w budynku na 1m² powierzchni lub na 1 m³ kubatury,
- 10) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielorodzinnych,
- 11) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- 12) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

- 1) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- 2) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- 3) wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w okresie rozliczeniowym,
- 4) wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w okresie rozliczeniowym,
- 5) wielkość zaliczek naliczonych na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- 6) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- 7) saldo rozliczenia, w tym wysokość dopłaty lub zwrotu,
- 8) porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, w okresie letnim i w okresie zimowym.

2. Dla rozliczeń lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania, Zarządca dostarcza użytkownikowi raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

- 1) powierzchnię lub kubaturę budynku,
- 2) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- 3) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury w rozliczanym okresie,
- 4) koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
- 5) koszt ogrzania 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
- 6) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielorodzinnych,
- 7) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- 8) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

- 1) powierzchnię lub kubaturę lokalu,
- 2) koszt ogrzania lokalu,,
- 3) zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- 4) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- 5) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- 6) porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, w okresie letnim i w okresie zimowym.

Rozdział XV ROZLICZENIE KOSZTÓW ZIMNEJ WODY

1. Koszty zakupu zimnej wody do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku i obejmują:
 - koszt dostawy wody dla celów gospodarstwa domowego,
 - koszt odprowadzenia ścieków w ilości odpowiadającej zużytej wody zimnej,
 - koszt opłaty stałej związanej z eksploatacją przyłącza wodociągowego,
 - koszt opłaty stałej związanej z eksploatacją przyłącza kanalizacyjnego.
2. Różnice pomiędzy odczytami wodomierza głównego a sumą odczytów wodomierzy mieszkaniowych mogą być spowodowane:
 - różną skalą dokładności wodomierza głównego i wodomierzy mieszkaniowych,
 - przeciekami na skutek awarii występujących w instalacji wodnej pomiędzy wodomierzem głównym a wodomierzami mieszkaniowymi,
 - wynikające z różnych dat odczytu,
 - pracami konserwacyjnymi przy instalacji wodnej,
 - zużyciem wody w budynku poza lokalami opomiarowanymi.
3. Koszt 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:
 - a) dla mieszkań wyposażonych w wodomierze: mnożąc zużycie wody stanowiące sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalu, w okresie rozliczanym przez aktualną cenę 1 m³ zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - b) 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. Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w oparciu o wodomierze zimnej i ciepłej wody zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
 - a) niniejszym regulaminem,
 - b) umową rozliczeniową zawartą z Zarządcą.
7. Koszty wykonania rozliczeń przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy, wg ilości zainstalowanych urządzeń pomiarowych.
8. W przypadku awarii wodomierza uniemożliwiającej jego odczyt, do rozliczenia przyjmuje się zużycie wskazane przez ten wodomierz wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu, lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.
9. W lokalach, w których (w szczególnych przypadkach):
 - a) wodomierze uległy uszkodzeniu z winy użytkownika,
 - b) uszkodzone zostały plomby wodomierza (urządzeniowe lub instalacyjne) lub moduł radiowy,
 - c) użytkownik odmówił wymiany urządzenia po upływie terminu legalizacji,
 - d) nastąpiło utrudnienie w dostępie do odczytu, w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego,

- e) brak jest możliwości wymiany wodomierza z uwagi na niewystarczającą przestrzeń dostępu do instalacji lub rodzaj użytego do wykonania instalacji materiału charakteryzującego się niskimi parametrami technicznymi, w tym jego kruchością, np.: nipco, przewody giętkie (wężyki)

rozliczenie następuje wg ryczału, zgodnie z zasadami określonymi Rozdziale XV ust. 5 pkt b.

Rozdział XVI WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów zimnej wody oraz podgrzania wody dokonywane jest raz w roku, w tym samym czasie co dokonywane jest rozliczenie kosztów ogrzewania.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Zarządca prześle użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz wysokości kwoty nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - 3.1 kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała **nadpłata** zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych lub na pisemny wniosek przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się na poczet zaległości za lokal.
 - 3.2 kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała **niedopłata** podlega wpłacie w ratach, w terminie do 30 czerwca danego roku.
4. Użytkownik może wnieść pisemną reklamację do Zarządcy dotyczącą rozliczenia w terminie 30 dni od daty doręczenia indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania, podgrzania wody i zimnej wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie do 8 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
5. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Zarządca zawiadomia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
6. Nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów lub wodomierzy, w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową skutkuje utratą możliwości składania reklamacji. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
7. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Rozdział XVII 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, 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 rozliczania od następnego miesiąca kalendarzowego.
3. Koszty legalizacji urządzeń pomiarowych, a także ich naprawa obciążają koszty eksploatacji nieruchomości chyba, że postanowienia niniejszego regulaminu stanowią inaczej.
4. Koszty uzasadnionego sprawdzenia urządzenia pomiarowego obciążają koszty eksploatacji nieruchomości, w przypadku gdy sprawdzenie nie potwierdza niesprawności urządzenia, koszty ponosi użytkownik lokalu.
5. Różnice między wodomierzem głównym wody, a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych, wodomierzy zainstalowanych w lokalach użytkowych oraz lokali objętych ryczałem (w ramach węzłów) rozlicza się w stawce eksploatacyjnej, w stosunku do m² p.u. danej nieruchomości.
6. Koszty dokonania rozliczeń zużycia wody oraz ciepła pokrywane są przez użytkowników w rozliczeniach rocznych.
7. Przedpłaty ustala się od kwietnia do końca marca roku następnego (z wyłączeniem opłat za wywóz odpadów komunalnych, które ustala się w systemie kwartalnym) chyba, że nastąpią okoliczności uzasadniające ich zmianę w trakcie roku.

8. Raz w miesiącu Zarządca umożliwia uzyskanie informacji o:
- a) ilości pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku, na podstawie faktur vat od dostawcy ciepła;
 - b) ilości zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku, na podstawie zdalnego odczytu z podzelników kosztów ogrzewania;
 - c) ilości zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych, dane dostarczy firma rozliczeniowa;
 - d) ilości zużytej ciepłej wody użytkowej w danym lokalu, na podstawie zdalnego odczytu z wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej.

Rozdział XVIII **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi Uchwałą nr 11/2022 z dnia 6 grudnia 2022 r., wchodzi z życie z dniem jej podjęcia i ma zastosowanie do rozliczeń w okresie rozliczeniowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku, i w przyszłych latach.
2. Niniejszym traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi nr 20/2018 z dnia 10 grudnia 2018 r. wraz z późniejszymi zmianami.