**Załącznik do SIWZ nr 6**

******

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY ZASADY UCZESTNICTWA

W WYDATKACH ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ

I UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI

ORAZ

USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA LOKALE

W ESM „SIELANKA”

**-WYPIS-**

## *ENERGIA CIEPLNA*

**§ 16**

1. W spółdzielni obowiązuje system indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej w oparciu   
   o mierniki/podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
2. Spółdzielnia dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania kosztów energii cieplnej, niż określony w pkt. 1, tzn. na podstawie powierzchni lokali w budynku, w którym zainstalowany jest ciepłomierz. Wprowadzenie zamiennego sposobu rozliczania kosztów energii cieplnej uwarunkowane jest zgodą, na piśmie, co najmniej 2/3 ogółu użytkowników lokali, którzy zamieszkują w danym budynku.
3. Zmiana systemu rozliczania kosztów energii cieplnej może obowiązywać dopiero od nowego okresu rozliczeniowego kosztów energii cieplnej.

**§ 17**

1. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wynikają:

* z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, a wynikającej z opracowań audytowych i charakterystyk energetycznych budynków,
* ze zużycia ciepła w danych budynkach (węźle) wg wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym,
* z cen jednostkowych energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie ciepłowniczej,
* innych opłat związanych z dostawą energii cieplnej, a w szczególności opłaty abonamentowej, opłaty związanej z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania oraz uzupełnienia nośnika ciepła.

1. Z dostawcą ciepła Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z zastosowaniem taryfy dwuczłonowej obejmującej następujące składniki:
2. część stałą – opłata za moc cieplną, opłata abonamentowa, opłata za uruchamianie instalacji centralnego ogrzewania, niezależną od ilości zużytej energii cieplnej,
3. część zmienną - opłata za zużyte jednostki energii cieplnej ustaloną w oparciu o liczniki ciepła zainstalowane w węzłach cieplnych.

W przypadku zmiany przepisów w tym zakresie, Spółdzielnia może zmienić sposób dokonywania rozliczeń z dostawcą ciepła, adekwatnie do obowiązujących przepisów.

**§ 18**

**Koszty podgrzania wody obciążają poszczególne lokale:**

1. wyposażone w wodomierze ciepłej wody – według wskazań wodomierzy,
2. nie wyposażone w wodomierze ciepłej wody –wg ryczałtu w wysokości 5 m3/osobę proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu,

**§ 19**

**Zasady ewidencjonowania kosztów energii cieplnej**

Obciążenia za energię cieplną fakturowane co miesiąc przez dostawcę ciepła ewidencjonowane są osobno dla poszczególnych budynków z podziałem na:

1. zamówioną moc stałą ogółem z przeznaczeniem na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych budynków obejmującą: moc zapotrzebowaną, koszt przesyłu, koszt opłaty abonamentowej, koszty związane z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania i koszty uzupełnienia nośnika ciepła,
2. zużytą energię cieplną i koszt przesyłu na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków.

**§ 20**

**Koszty opłaty stałej**

Koszty opłaty stałej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali (m2 p.u.) w danym budynku. Ich wysokość ustalana jest na podstawie faktur dokumentujących koszty opłaty stałej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody dotyczące danego budynku a obejmujących: koszt mocy zapotrzebowanej, koszt przesyłu, koszt opłaty abonamentowej, koszty związane z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania i koszty uzupełnienia nośnika ciepła.

**§ 21**

**Koszty zmienne podgrzania wody**

Koszty zmienne podgrzania wody zużytej w danym budynku (węźle) ustala się wg następującego wzoru:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Koszt  podgrzania wody  /zł/ | = | Ilość  podgrzanej wody  /m3/ | X | Nasycenie  /GJ/m3/ | X | Cena  /zł/GJ/ | |

Przy czym:

1. Ilość podgrzanej wody w danym budynku/węźle wynika z sumy wskazań wodomierzy wody podgrzanej w lokalach opomiarowanych oraz zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych ustalonego na podstawie ryczałtów, o których mowa w § 18 .
2. Nasycenie w GJ/m3 ustala się jednolicie, dla poszczególnych grup budynków charakteryzujących się podobieństwem w zakresie warunków technicznych produkcji ciepłej wody, czyli:

* w budynkach wieloklatkowych z jednym węzłem cieplnym 0,255 GJ/m3,
* w budynkach tzw. punktowcach 0,260 GJ/m3,
* w budynkach wysokich 0,260 GJ/m3,
* w budynkach z wbudowanymi lokalami użytkowymi 0,260 GJ/m3,
* w budynkach wieloklatkowych z węzłami cieplnymi 0,250 GJ/m3.

**§ 22**

Dla lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody koszt podgrzania wody stanowi iloczyn: zużytej wody mierzonej w m3 ustalonej wskazaniem wodomierza usytuowanym na instalacji ciepłej wody w lokalu (mieszkalnym, użytkowym) oraz kosztu podgrzania 1 m3 wody w danym węźle, wynikający z przyjętych norm nasycenia 1 m3 wody - stosownie do postanowień § 21. Koszty te ustala się według następującego wzoru:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Koszt  podgrzania wody dla lokali wyposażonych w wodomierze  /zł/ | = | Ilość  podgrzanej wody wg wskazań wodomierza  /m3/ | X | Nasycenie  /GJ/m3/ | X | Cena  /zł/GJ/ | |

**§ 23**

Dla lokali nie posiadających indywidualnych wodomierzy koszt podgrzania wody stanowi iloczyn ilości zamieszkałych osób w danym lokalu, obowiązującego ryczałtu, o którym mowa w § 18 oraz kosztu podgrzania 1 m3 wody w danym węźle, wynikający z przyjętych norm nasycenia 1 m3 wody - stosownie do postanowień § 21. Koszty te ustala się według następującego wzoru:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Koszt  podgrzania wody dla lokali nie  wyposażonych w wodomierze  /zł/ | = | Ilość osób zamieszkałych w danym lokalu  /osoba/ | X | Ilość zużytej wody wg ryczałtu /m3/os./ | X | Nasycenie  /GJ/m3/ | X | Cena  /zł/GJ/ |

**§ 24**

Ostateczne rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody dokonywane jest łącznie z rozliczeniem kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania.

**§ 25**

**Koszty zmienne centralnego ogrzewania**

Do rozliczenia energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania (koszt zużycia energii i koszt przesyłu) przyjmuje się wynikający z faktur koszt zużytej energii cieplnej w danym budynku (węźle) ustalony w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych w okresie rozliczeniowym pomniejszony o koszt energii cieplnej zużytej do podgrzania wody.

**§ 26**

Z ogólnej kwoty oszczędności, stanowiącej nadwyżkę wpływów nad kosztami centralnego ogrzewania   
w danym budynku, uzyskanych w wyniku rocznego rozliczenia kosztów ogrzewania budynków kompleksowo ocieplonych, 18 % oszczędności odpisuje się w okresie do 2011 roku zgodnie z Uchwałą Nr 15 ZPCz z dnia 17.06.2002 r. tj. jako zwrot, pożyczki wewnętrznej zaciągniętej ze środków funduszu zasobowego, przejściowo wykorzystanej na przyśpieszenie docieplenia budynków.

**§ 27**

**Rozliczanie kosztów opłaty zmiennej** na potrzeby centralnego ogrzewana na poszczególne lokale, dokonywane jest w następujący sposób:

1. 30% kosztów opłaty zmiennej – przeznacza się na pokrycie kosztów ogrzania pomieszczeń wspólnych takich jak: piwnice, klatki schodowe, suszarnie oraz na pokrycie kosztów ogrzewania łazienek i kosztów ciepła emitowanego przez rurociągi w pionach i poziomach. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego bądź użytkowego.
2. 70% kosztów w ramach opłaty zmiennej – przeznacza się na pokrycie kosztów ogrzewania poszczególnych lokali rozliczanych wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania skorygowanych   
   o wartość współczynników korygujących LAF i UF (LAF – współczynnik uwzględniający miejsce położenia mieszkania w budynku, UF – współczynnik określający wielkość i moc cieplną grzejnika) przyjętych w systemie rozliczeniowym.

**§ 28**

Wskazania z podzielników kosztów na grzejnikach kuchennych w wysokości do 3 kresek, nie będą przyjmowane do wyliczeń. Wskazania podzielników kosztów na grzejnikach kuchennych większe od   
3 kresek, do wyliczenia jednostek obliczeniowych będą pomniejszane o 3 kreski.

**§ 29**

Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła (GJ) na cele centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych lub użytkowych, które nie posiadają podzielników na grzejnikach, dokonywane jest w oparciu o graniczne (najwyższe) zużycie energii cieplnej w lokalu mieszkalnym (użytkowym) opomiarowanym usytuowanym   
w danym budynku w odniesieniu do 1 m2 p.u. danego okresu rozliczeniowego.

**§ 30**

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali użytkowych usytuowanych w budynkach wolnostojących odbywa się w oparciu o rzeczywiste koszty zużytej energii cieplnej ustalone na podstawie odczytu licznika ciepła dla danego budynku. Rozdział kosztów przypadających na poszczególne lokale w tym budynku wykonany zostanie proporcjonalnie do 1 m2 p.u. poszczególnych lokali użytkowych.

**§ 31**

W przypadku stwierdzenia, że w lokalu doszło, do co najmniej jednej z niżej wskazanych sytuacji:

1. uszkodzenia plomby na podzielniku kosztów ogrzewania,
2. uniemożliwienia dokonania odczytu podzielników kosztów,
3. odmowy podpisu pod odczytami na kwicie odczytowym,
4. demontażu podzielników w całym lokalu lub jego części,
5. złożenia przez użytkownika lokalu pisemnego oświadczenia o nie wyrażeniu zgody na rozliczenie wg podzielników kosztów,

dokonuje się rozliczenia według zasad określonych jak dla lokali nieopomiarowanych czyli według § 29. Rozliczenie według zasad rozliczeń przyjętych dla lokali opomiarowanych nastąpi w następnym okresie rozliczeniowym pod warunkiem ustania przyczyny rozliczania według zasad określonych w § 29, czyli   
w przypadku zakupu (naprawy) i montażu podzielników oraz ich oplombowania na koszt użytkownika lokalu.

**§ 32**

W celu zadbania o poprawną pracę urządzeń pomiarowych, użytkownik lokalu zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia administracji Spółdzielni o dostrzeżonych uszkodzeniach plomb lub podzielników kosztów ogrzewania.

**§ 33**

Czynności odczytowe wykonuje upoważniony przez Spółdzielnię przedstawiciel firmy rozliczeniowej   
w obecności użytkownika lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego, pokrywającego się z końcem roku kalendarzowego. Użytkownik każdorazowo potwierdza własnoręcznym podpisem wyniki odczytów oraz stan plomb na urządzeniach pomiarowych.

**§ 34**

Koszt dwukrotnego dotarcia do mieszkania w celu dokonania odczytu ujęty jest w ogólnych kosztach rozliczenia. Koszt każdej kolejnej próby odczytu, wynikającej z braku dostępu do lokalu w dwóch pierwszych terminach, obciąża użytkownika lokalu wg cennika usług stanowiącego załącznik do umowy Spółdzielni zawartej z usługodawcą.

**§ 35**

Przekazanie lokalu (mieszkalnego, użytkowego) do dyspozycji Spółdzielni, wiąże się z koniecznością dokonania przez administrację Spółdzielni odczytów wskazań urządzeń pomiarowych w danym lokalu. Rozliczenie kosztów zużytego ciepła za użytkowany okres przez zbywcę lokalu następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego roku.

Dlatego też:

1. dla zabezpieczenia ewentualnej niedopłaty za pobrane ciepło, Spółdzielnia zatrzymuje środki finansowe z wkładu mieszkaniowego lub wadium (w przypadku lokali użytkowych) w wysokości stanowiącej dwukrotność zaliczkowo pobieranych opłat na poczet energii cieplnej za użytkowane mieszkanie (lokal); zatrzymanie środków następuje do czasu rozliczenia kosztów zużytej energii cieplnej za dany rok rozliczeniowy,
2. zbywcy lokalu lub spadkobiercy zobowiązani są pozostawić do wiadomości Spółdzielni dane niezbędne do całkowitego rozliczenia lokalu.

**§ 36**

W przypadku sprzedaży lokalu bez powiadomienia Spółdzielni ewentualna niedopłata za pobrane ciepło obciąża solidarnie zbywcę i nabywcę lokalu.

**§ 37**

W przypadku zamiany lokali, sprzedaży, darowizny itp. zobowiązania i wierzytelności z tytułu rozliczenia energii cieplnej obciążają solidarnie zbywcę i nabywcę o ile strony i Spółdzielnia nie ustalą innych warunków. W tym celu strony podpisują uzgodnienia w formie załącznika „B” o sposobie dokonanych rozliczeń.

**§ 38**

Nadwyżki zaliczkowo pobranych opłat ponad należności wynikające z rozliczenia kosztów pobranego ciepła przypadających na dany lokal zalicza się na poczet opłat czynszowych lub innych należności wobec Spółdzielni.

**§ 39**

Niedobór zaliczkowo pobranych opłat w stosunku do należności wynikających z rozliczenia kosztów pobranego ciepła przypadających na dany lokal winien być uregulowany w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę należności na raty.

**§ 40**

Przekazanie indywidualnych wyników rozliczenia energii cieplnej dostarczane jest poszczególnym użytkownikom lokali po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni,   
a w przypadku braku takiej uchwały, wyniki rozliczenia dostarczane są w terminie do dnia 30 czerwca następnego roku, po roku, którego rozliczenie dotyczy.

# 

# 

# ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

**ENERGIA CIEPLNA**

**§ 119**

Podstawę do ustalenia zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów energii cieplnej w danym roku obrachunkowym stanowi roczny plan kosztów ustalony w oparciu o koszty poniesione przez Spółdzielnię   
w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen jednostkowych energii cieplnej. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczkowe opłaty z podziałem na:

1. opłatę na pokrycie kosztów stałych dotyczących centralnego ogrzewania i podgrzania wody łącznie; opłaty naliczane są w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania (m2 p.u.) z przeznaczeniem na pokrycie kosztów, o których mowa w § 17,
2. opłatę wnoszoną na pokrycie kosztów zmiennych podgrzania wody; opłaty naliczane są ryczałtowo   
   w przeliczeniu na zamieszkałą 1 osobę w lokalach bez wodomierzy lub w odniesieniu do ilości zużytych m3 podgrzanej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym dla lokali wyposażonych w indywidualne wodomierze z przeznaczeniem na pokrycie kosztów, o których mowa w § 17,
3. opłatę wnoszoną na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewanie; opłaty naliczane są   
   w odniesieniu do powierzchni użytkowej mieszkania (m2 p.u.) z przeznaczeniem na pokrycie kosztów,   
   o których mowa w § 17.