Załącznik do Uchwały nr 6 / 23

z dnia 26.01.2023r.

Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej w nieruchomości przy ul. Norwida 2A w Legionowie

§ 1

ZASADY OGÓLNE

1. Dostawcą ciepła do nieruchomości przy ul. Norwida 2A w Legionowie jest Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej „LEGIONOWO" Sp. z o.o. w Legionowie.
2. Nieruchomość przy ul. Norwida 2A w Legionowie wyposażona jest w instalacje:
   a) centralnego ogrzewania,
   b) ciepłej wody użytkowej.
3. Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach jest opomiarowane przez ciepłomierze indywidualne (pomiar w GJ) zaś zużycie ciepłej wody użytkowej przez wodomierze indywidualne i administracyjne na c.w. (pomiar w m^3).
4. Zużycie ciepła całkowitego na potrzeby podgrzewu wody użytkowej, centralnego ogrzewania w lokalach oraz w części wspólnej nieruchomości mierzy ciepłomierz będący własnością Dostawcy ciepła.
5. Zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach i części wspólnej nieruchomości mierzy podlicznik ciepła w węźle cieplnym.
6. Zużycie ciepła na potrzeby podgrzewu wody stanowi różnica wynikająca ze wskazania licznika ciepła głównego będącego własnością dostawcy ciepła i podlicznika ciepła na centralne ogrzewanie.
7. Podstawą rozliczania z Dostawcą kosztów zakupu ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej są:
   a) koszty zmienne – zużycie energii cieplnej ogółem (c.o.o.) węzeł główny wraz z opłatami przesyłowymi - odczyt dla budynku Norwida 2A [w GJ] x obowiązująca taryfa opłat u Dostawcy,
   b) koszty stałe – za moc zamówioną wraz z usługami przesyłowymi dla budynku Norwida 2A w (MW) x obowiązująca taryfa opłat u Dostawcy.

Legenda:

- Ekspektatywa – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- KS – koszty stałe [w zł] za moc zamówioną oraz usługi przesyłowe stałe na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej zaewidencjonowane na koncie kosztów budynku Norwida 2A danego okresu rozliczeniowego (koszty uwzględniają naliczony podatek VAT),
- KZ C.O.O. – koszty ciepła oraz usługi przesyłowe zmienne [w zł] zaewidencjonowane na koncie kosztów budynku Norwida 2A danego okresu rozliczeniowego (koszty uwzględniają naliczony podatek VAT),
- X – zużycie ciepła [w GJ] wg odczytu ciepłomierza głównego w węźle nieruchomości Norwida 2A, w danym okresie rozliczeniowym, zgodnie z fakturami Dostawcy,

- C.L.W. - zużycie ciepła [w GJ] wg odczytu podlicznika ciepła do pomiaru centralnego ogrzewania w lokalach i części wspólnej nieruchomości,
- G – cena 1 GJ – jest to cena jednostki ciepła wg obowiązującej taryfy u Dostawcy [w zł],
- GU – uśredniona (w okresie rozliczeniowym) cena 1 GJ [w zł]

Koszty zmienne ciepła ogółem (KZ C O.O.) danego okresu rozliczeniowego [w zł] dzielone przez ilość zużytego ciepła X w danym okresie rozliczeniowym GJ zgodnie z fakturami Dostawcy [w GJ],

- M – cena za moc zamówioną [w MW] – jest to cena 1 MW wg obowiązującej taryfy u Dostawcy [w zł],
- U - cena za usługi przesyłowe stałe [w MW] - jest to cena za 1 MW usług przesyłowych stałych wg taryfy obowiązującej u Dostawcy [w zł],
- Z - ilość mocy zamówionej - jest to łączna ilość mocy zamówionej dla budynku Norwida 2A [w MW],
- C - suma odczytów ciepłomierzy indywidualnych na centralne ogrzewanie [w GJ] - jest to suma odczytów ciepłomierzy indywidualnych lokali mieszkalnych w nieruchomości Norwida 2A, znajdujących się w części wspólnej budynku,
- W - suma odczytów wodomierzy indywidualnych na ciepłą wodę [w m^3] - jest to suma odczytów wodomierzy indywidualnych na ciepłą wodę lokali mieszkalnych w nieruchomości Norwida 2A znajdujących się w części wspólnej budynku,
- L - powierzchnia lokali w nieruchomości [w m^2] - jest to łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w budynku Norwida 2A,
- Lokal – pomieszczenie wykorzystywane na cele mieszkaniowe wyposażone w instalację grzewczą,
- KM – koszty za moc zamówioną [w zł],

  KM = Z x M
- KU – koszty za usługi przesyłowe stałe [w zł],

  KU = Z x U
- KS – koszty stałe łączne za centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej [w zł],

  KS = KM + KU
- KZ C.O.O. – koszty zmienne ciepła w budynku [w zł],

  KZ C.O.O. = X x G
- KZ C.O.L.W. – koszty zmienne centralnego ogrzewania (c.o.) w lokalach i części wspólnej nieruchomości [w zł],

  KZ C.O. L.W. = C.L.W. x GU
- KZ C.O.L. - koszty zmienne na ogrzanie lokali [w zł],

  KZ C.O. L = C x GU
- KZ C.O.W.- koszty zmienne na ogrzanie części wspólnej nieruchomości [w zł],

  KZ C.O.W = KZ C.O.L.W. – KZ C.O.L
- P – ilość ciepła na podgrzew wody użytkowej w budynku [w GJ],
  P = X – C.L.W.
- KP – koszty ciepła na podgrzew wody użytkowej [w zł],

KP = P x GU

- KZP – koszty zmienne podgrzewu wody użytkowej w lokalach [w zł]

  KZP = KP * 70%

- KSP – koszty stałe podgrzewu wody użytkowej w lokalach [w zł]

  KSP = KP * 30%

- N – przyjęta ilość zużycia ciepła na podgrzew 1 m^3 wody użytkowej [w GJ] do zastosowania w przypadku braku lub awarii podlicznika do pomiaru zużytego ciepła na podgrzanie wody użytkowej (c.w.u.) [w GJ/m^3],

  N = 0,30 GJ

Dopuszcza się możliwość zmiany normy zużytego ciepła na podgrzanie 1m^3 na każdy rok bilansowy wg analizy z poprzedniego roku z miesięcy letnich (bez zużycia ciepła na c.o.), wg wzoru:

N = P : W

8. Okresem rozliczeniowym z właścicielem lokalu / członkiem, któremu przysługuje ekspektatywa za opłaty stałe, zużyte ciepło oraz podgrzew wody użytkowej jest okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych:
   a) pierwszy okres – od 1 stycznia do 30 czerwca,
   b) drugi okres – od 1 lipca do 31 grudnia.
9. Pierwsze rozliczenie za opłaty stałe, zużyte ciepło na c.o. oraz podgrzew wody użytkowej zostanie dokonane za okres od 01.02.2023r. do dnia powstania Wspólnoty Mieszkaniowej w przypadku, gdy nastąpi to w trakcie okresu rozliczeniowego opisanego w § 1 ust. 6.
10. Jednostką rozliczeniową jest:
    - za podgrzew wody użytkowej koszt zmienny – [m^3],
    - za podgrzew wody użytkowej koszt stały - [m^2] powierzchni nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
    - za centralne ogrzewanie koszt zmienny - [GJ],
    - za koszty stałe centralnego ogrzewania i podgrzew wody użytkowej – [m^2] powierzchni lokal,
    - za koszty zmienne ogrzewania części wspólnej – [m^2] powierzchni nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do powierzchni lokali.
11. Odczyty wskazań urządzeń indywidualnych i administracyjnych (ciepłomierzy na c.o. i wodomierzy na c.w.) dokonywane są po zakończeniu każdego półrocza, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia, według sczytanych „Radiowo" lub w inny sposób indywidualnych i administracyjnych ciepłomierzy i wodomierzy na c.w.
12. Koszty odczytu urządzeń pomiarowych (indywidualnych i administracyjnych wodomierzy na c.w. oraz ciepłomierzy) stanowią koszty eksploatacji nieruchomości.

§ 2

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

1. **<u>Koszty stałe za ciepło na c.o. i podgrzew wody użytkowej (KS)</u>**

Rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami w lokalach kosztów stałych za ciepło dostarczone do nieruchomości na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej (KS) dokonywane jest w rozliczeniu na m^2 powierzchni lokalu [zł/m^2].

2. **<u>Koszty zmienne za ciepło (KZ C.O.O.)</u>**

Koszty zmienne za ciepło dostarczane do nieruchomości przy ul. Norwida 2A w Legionowie dzielą się na:

a) koszty zmienne ciepła na centralne ogrzewanie (KZ C.O.L.W.), na które składają się:
   - koszty zmienne ciepła na ogrzanie lokali w nieruchomości (KZ C.O.L),
   - koszty zmienne ciepła na ogrzanie części wspólnej nieruchomości (KZ C.O.W).

b) koszty ciepła na podgrzew wody użytkowej (KP), na które składają się:
   - koszty zmienne podgrzewu (KZP) stanowiące 70% ogólnych kosztów podgrzania wody wynikające ze zużycia ciepła tj. pobranej ciepłej wody zgodnie z odczytem indywidualnych wodomierzy lokalowych,
   - koszty stałe podgrzewu (KSP) stanowiące 30% ogólnych kosztów podgrzania wody wynikające ze zużycia ciepła w pionach cyrkulacyjnych i ewentualnych strat ciepła powstałych z niskiego rozbioru wody.

3. Rozliczenie z użytkownikami lokalu kosztów zakupionego ciepła w okresie rozliczeniowym, prowadzi się w systemie zaliczkowym opisanym w § 3 n/regulaminu.

4. Rozliczenie z użytkownikami lokali z opłat zaliczkowych określonych § 3 ust. 1 pkt a, b, c, d w stosunku do poniesionych kosztów następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 1 ust. 6 i 7, według sczytanych „Radiowo" lub w inny sposób indywidualnych i administracyjnych ciepłomierzy i wodomierzy c.w. oraz cen uśrednionych w okresie rozliczeniowym.

5. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 4 zostaje dokonane w ciągu 3 miesięcy po okresie rozliczeniowym, o którym mowa w § 1 ust. 6 i 7.

6. Rozliczenie z użytkownikami lokali za zużyte ciepło na centralne ogrzewanie (KZ C.O.L.) w danym lokalu następuje wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych lub średnio-miesięcznego zużycia ciepła na c.o., o którym mowa w § 4 ust. 2 albo normy ilości zużycia ciepła na c.o. na lokal określonej w § 4 ust. 3.

7. Rozliczenie z użytkownikiem danego lokalu za podgrzew wody użytkowej (KZP) następuje wg wskazań wodomierzy indywidualnych lub średnio-miesięcznego zużycia podgrzewu wody użytkowej, o którym mowa w § 4 ust. 4 albo normy ilości podgrzewu wody użytkowej na lokal określonej w § 4 ust. 5.

8. Rozliczenie z użytkownikiem danego lokalu za podgrzew wody użytkowej (KSP) dokonywane jest według proporcji w jakiej powierzchnia danego lokalu pozostaje do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości (L) [w zł/m^2].

9. Rozliczenie z użytkownikiem danego lokalu z kosztów stałych za ciepło dostarczone do nieruchomości na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej wynikające z mocy zamówionej i kosztów stałych przesyłowych (KS) dokonywane jest według proporcji w jakiej powierzchnia danego lokalu pozostaje do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości (L) [w zł/m^2].

10. Rozliczenie z użytkownikiem lokalu za koszty zmienne ogrzewania części wspólnej nieruchomości (KZ C.O.W.) dokonywane jest wg proporcji w jakiej powierzchnia części wspólnej pozostaje do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości (L) [zł/m^2].

11. Nie można dokonywać korekty zużycia ciepła na c.o. oraz ilości podgrzewu wody użytkowej w poszczególnych lokalach po dokonaniu rozliczenia, o którym mowa w ust. 4 za dany okres rozliczeniowy. Ewentualne korekty uwzględnione zostaną w następnym okresie rozliczeniowym.

12. Zaliczki za ciepło na centralne ogrzewanie, podgrzew wody użytkowej oraz na koszty stałe za ciepło dostarczone do nieruchomości na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej właściciel lokalu / członek, któremu przysługuje ekspektatywa wnosi wraz z pozostałymi zaliczkami z tytułu utrzymania lokalu w formie miesięcznych opłat płatnych z góry do dnia 10-go za dany miesiąc.
13. W lokalach, w których pomiar zużytego ciepła na centralne ogrzewanie odbywa się przy użyciu indywidualnego ciepłomierza stosuje się współczynnik redukcyjny ze względu na położenie danego lokalu w budynku o wartości Rm = 1.
14. Rozliczenie użytkownika lokalu z opłat zaliczkowych określonych § 3 ust. 1 pkt a, b, c, d w stosunku do poniesionych kosztów określonych w § 2 ust. 1 i 2 następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, o którym mowa w § 1 ust. 6 i 7, według sczytanych „Radiowo" lub w inny sposób, indywidualnych ciepłomierzy i wodomierzy na c.w. oraz ceny jednostkowej uśrednionej w okresie rozliczeniowym (GU), o której mowa w § 1 Zasady ogólne.
15. Rozliczenie zaliczkowych opłat na zużyte ciepło na c.o. (koszty zmienne) określonych w § 2 ust 2 pkt a następuje, za dany okres rozliczeniowy na podstawie wskazań ciepłomierzy indywidualnych przypisanych do lokalu, w następujący sposób:
    a) w przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych z tytułu ciepła na c.o. określonych w § 3 ust. 1 pkt b jest wyższa od rzeczywistych kosztów zakupu ciepła na c.o. § 2 ust. 2 pkt a, przypadająca na dany lokal nadpłata jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności względem Spółdzielni. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.
    b) w przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych z tytułu dostawy ciepła na c.o. określonych § 3 ust. 1 pkt b nie pokrywa rzeczywistych kosztów zakupu ciepła na c.o. § 2 ust. 2 pkt a, przypadającą na dany lokal niedopłatę użytkownik lokalu jest zobowiązany dopłacić przy najbliższej opłacie za lokal, lecz nie później niż w terminie podanym w przedmiotowym rozliczeniu. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.
16. Rozliczenie zaliczkowych opłat za koszty stałe za ciepło na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej określonych w § 2 ust. 1 następuje za dany okres rozliczeniowy w następujący sposób:
    a) w przypadku, gdy wysokość zaliczek określonych w § 3 ust. 1 pkt a jest wyższa od poniesionych rzeczywistych kosztów określonych w § 2 ust. 1 przypadająca na dany lokal nadpłata jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności względem Spółdzielni. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.,
    b) w przypadku, gdy wysokość zaliczek określonych w § 3 ust. 1 pkt a jest niższa od poniesionych rzeczywistych kosztów określonych w § 2 ust. 1 przypadającą na dany lokal niedopłatę w zł/m^2 użytkownik lokalu jest zobowiązany dopłacić przy najbliższej opłacie za lokal, lecz nie później niż w terminie podanym w przedmiotowym rozliczeniu. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.
17. Rozliczenie zaliczkowych opłat za ciepło na podgrzew wody użytkowej (koszty zmienne) określonych w § 2 ust. 2 pkt b następuje za dany okres rozliczeniowy na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych na c.w. przypisanych do lokalu w następujący sposób:
    a) w przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych na podgrzew wody użytkowej określonych

§ 3 ust. 1 pkt c jest wyższa od rzeczywistych kosztów podgrzewu określonych w § 2 ust. 2 pkt b, przypadająca na dany lokal nadpłata jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności względem Spółdzielni. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.

b) w przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych za podgrzew wody użytkowej określonych § 3 ust. 1 pkt c nie pokrywa rzeczywistych kosztów podgrzewu określonych w § 2 ust. 2 pkt b, przypadającą na dany lokal niedopłatę użytkownik lokalu jest zobowiązany dopłacić przy najbliższej opłacie za lokal, lecz nie później niż w terminie podanym w przedmiotowym rozliczeniu. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.

18. Rozliczenie zaliczkowych opłat za ciepło na podgrzew wody użytkowej (koszty stałe) określonych w § 2 ust. 2 pkt b następuje za dany okres rozliczeniowy w następujący sposób:

a) w przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych na podgrzew wody użytkowej (koszty stałe) określonych § 3 ust. 1 pkt d jest wyższa od rzeczywistych kosztów podgrzewu określonych w § 2 ust. 2 pkt b, przypadająca na dany lokal nadpłata jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie najstarszych zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i odsetek od tych zadłużeń oraz innych należności względem Spółdzielni. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.

b) w przypadku, gdy suma opłat zaliczkowych za podgrzew wody użytkowej (koszty stałe) określonych § 3 ust. 1 pkt d nie pokrywa rzeczywistych kosztów podgrzewu określonych w § 2 ust. 2 pkt b, przypadającą na dany lokal niedopłatę użytkownik lokalu jest zobowiązany dopłacić przy najbliższej opłacie za lokal, lecz nie później niż w terminie podanym w przedmiotowym rozliczeniu. Nieuregulowanie niedopłaty w terminie powoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.

19. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu nadpłata określona w § 2 ust. 15 pkt a, ust. 16 pkt a, ust. 17 pkt a, ust. 18 pkt a po potrąceniu należności, o których mowa wyżej zostanie zwrócona na pisemnie wskazane konto Użytkownika lokalu w ciągu 30 dni

20. W przypadku, gdy w stosunku do użytkownika lokalu występują zaległości objęte tytułem wykonawczym lub egzekwowane w postępowaniu komorniczym nadpłaty z tytułu rozliczenia zaliczek i kosztów opisane w ust. 15 pkt a, ust. 16 pkt a, ust. 17 pkt a oraz ust. 18 pkt a zaliczane są na poczet tych zaległości.

21. Za datę otrzymania rozliczenia uważa się datę dostarczenia go przez osobę upoważnioną przez Spółdzielnię za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub datę odbioru listu poleconego, którym zostało w/w rozliczenie wysłane. W przypadku nieodebrania listu poleconego za datę odbioru przyjmuje się upływ terminu odbioru drugiego awizo.

22. W przypadku wyrażenia zgody przez osobę upoważnioną na elektroniczną formę dostarczania wszelkiej korespondencji dotyczącej ich lokalu, dopuszcza się możliwość przekazania zawiadomienia o rozliczeniu w tej postaci. Za datę otrzymania rozliczenia przyjmuje się datę wysłania rozliczenia w formie elektronicznej.

23. W sytuacji, gdy istnieje stan zagrożenia epidemicznego ogłoszony na terenie kraju przez Rząd RP lub GIS dopuszcza się przekazanie wyniku rozliczeń poprzez dostarczenie zawiadomień bezpośrednio do indywidualnych skrzynek listowych znajdujących się w nieruchomości. Osoby upoważnione przez Administrację Osiedla Jagiellońska własnoręcznym podpisem poświadczają datę dostarczenia korespondencji.

24. Właściciel lokalu / członek, któremu przysługuje ekspektatywa może wnieść na piśmie do Spółdzielni reklamację w sprawie rozliczenia ciepła na c.o. oraz podgrzew wody użytkowej

w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty jego otrzymania. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą uwzględniane.

25. Uznane reklamacje będą rozliczane w następnym okresie rozliczeniowym.
26. W przypadku zmiany właściciela lokalu / członka, któremu przysługuje ekspektatywa rozliczenia kosztów ciepła, o których mowa w n/regulaminie za cały okres rozliczeniowy dokonuje się z nowym właścicielem lokalu / członkiem, któremu przysługuje ekspektatywa.
27. Spółdzielnia nie pośredniczy w indywidualnych rozliczeniach pomiędzy nowym, a poprzednim właścicielem lokalu / członkiem, któremu przysługuje ekspektatywa.

§ 3

USTALENIE ZALICZKOWYCH OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZEW WODY UŻYTKOWEJ

1. Wymiar zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej dokonywany jest w rozbiciu na pokrycie:
   a) kosztów stałych za ciepło na centralne ogrzewanie i podgrzew wody użytkowej (KS) - przyjmuje się 1/12 planowanych w/w kosztów w rozliczeniu na powierzchnię lokali w nieruchomości (L) (w zł/m²).
   b) kosztów zmiennych ciepła na c.o. z uwzględnieniem:
   - ceny GJ – aktualnej na dzień ustalenia zaliczki wg taryfy u Dostawcy,
   - planowanego miesięcznego uśrednionego zużycia ciepła w danym lokalu [w GJ],

   c) kosztów zmiennych podgrzewu wody użytkowej (KZP) z uwzględnieniem:
   - przyjętej ilości zużycia ciepła na podgrzew 1 m^3 wody użytkowej,
   - ceny GJ - aktualnej na dzień ustalania zaliczki wg taryfy u Dostawcy,
   - planowanego miesięcznego uśrednionego zużycia ciepła na podgrzew wody w danym lokalu [w m^3].

   d) kosztów stałych podgrzewu wody użytkowej (KSP) przyjmuje się 1/6 w/w kosztów z poprzedniego okresu rozliczeniowego w rozliczeniu na powierzchnię lokali w nieruchomości (L) (w zł/m²)

2. Wysokość zaliczek opisanych w § 3 ust. 1 pkt a, b, c, d zostaje ustalona na podstawie n/regulaminu i uchwalona przez Radę Nadzorczą.
3. Wysokość pierwszego zaliczkowego zużycia wody na podgrzew [w m^3] i za centralne ogrzewanie [w GJ] dla poszczególnych lokali od miesiąca lutego 2023r. zostanie przyjęta Uchwałą RN.
4. Pierwsze ustalenie opłaty zaliczkowej na poczet kosztów stałych podgrzewu wody użytkowej zgodnie z zapisami § 3 ust. 1 pkt d nastąpi po dokonaniu rzeczywistego przypisania kosztów stałych podgrzewu z zakończonego okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do ilości miesięcy w tym okresie.
5. Na pisemny wniosek właściciela lokalu / członka, któremu przysługuje ekspektatywa możliwa jest zmiana wysokości zaliczki, na poczet zużycia ciepła na podgrzew wody użytkowej (c.w.) (tj. ilości zużycia c.w. w m^3) i/lub centralnego ogrzewania - opłata zmienna (c.o.) (tj. ilości zużycia c.o. w GJ). Zmiany można dokonać wyłącznie na bieżąco w danym miesiącu rozliczeniowym lub z wyprzedzeniem na miesiące następne. Nie ma możliwości wprowadzania zmian wstecznie.
6. W przypadku zmiany właściciela lokalu lub członka, któremu przysługuje ekspektatywa,

wysokość pierwszej zaliczki na podgrzew wody użytkowej dla nowego właściciela lokalu/ lub członka, któremu przysługuje ekspektatywa ustalana jest analogicznie jak dla poprzedniego użytkownika lokalu lub zgodnie z pisemnie zadeklarowanym zużyciem ciepła na c.o. [w GJ] i/lub zużyciem ciepłej wody użytkowej [w m^3] przez nowego użytkownika lokalu razy aktualnie obowiązująca wysokość opłaty zaliczkowej za GJ i/lub aktualnie obowiązująca wysokość opłaty zaliczkowej za podgrzew 1 m^3 wody.

7. W przypadku stwierdzenia istotnej zmiany wielkości średnio-miesięcznego zużycia w danym lokalu ilości wody na podgrzew [w m^3] i/lub ciepła na centralne ogrzewanie [w GJ] upoważnia się Spółdzielnię do wprowadzania tych zmian na bieżąco w wysokości zaliczek należnych od użytkowników w tym zakresie zgodnie z ujawnionymi nowymi wielkościami zużycia.
8. Opłaty zaliczkowe, o których mowa w ust. 1 pkt a, b, c i d na dany okres rozliczeniowy są płatne miesięcznie.
9. W przypadku, gdy użytkownik lokalu zalega z opłatami za lokal przez ponad 3 miesiące i nie uiszcza zadłużenia pomimo wystawionego wezwania do zapłaty, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odłączeniu wody na podgrzew na wejściu do lokalu.
10. Kosztami odłączenia, o którym mowa w ust. 9 będzie obciążony użytkownik lokalu, którego odłączenie dotyczy.
11. Po całkowitym uregulowaniu zadłużenia względem Spółdzielni kosztami ponownego podłączenia wody na podgrzew będzie obciążony użytkownik lokalu, którego podłączenie dotyczy.
12. Koszty odłączenia i ponownego podłączenia wodomierza, o których mowa w ust. 10 i 11 zaliczane są w poczet pozostałych kosztów i przychodów.
13. W okresie objętym odłączeniem ciepłej wody na wejściu do lokalu nie pobiera się opłat zaliczkowych za podgrzew wody. Po ponownym podłączeniu będą pobierane ponownie zaliczki w takiej samej wysokości jak przed odłączeniem, lub w nowo zadeklarowanej przez użytkownika lokalu.

§ 4

AWARIE I USZKODZENIA INDYWIDUALNYCH URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

1. W przypadku awarii indywidualnych ciepłomierzy lub wodomierzy, właściciel lokalu / członek, któremu przysługuje ekspektatywa jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia awarii Administracji Osiedla Jagiellońska.
2. Podstawą rozliczenia zużycia ciepła na c.o. w przypadku uszkodzenia ciepłomierza indywidualnego jest:
   a) jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone podczas odczytu na koniec okresu rozliczeniowego – podstawę rozliczenia stanowi zużycie ciepła na c.o. w danym lokalu w analogicznym okresie rozliczeniowym roku poprzedniego razy uśredniona cena 1GJ (GU) obowiązująca w okresie, którego dotyczy rozliczenie.
   b) jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone w czasie trwania okresu rozliczeniowego podstawę rozliczenia stanowi:
      - za okres od poprzedniego okresu rozliczeniowego do momentu wymiany lub naprawy ciepłomierza ustala się średnio-miesięczne zużycie ciepła na c.o. na podstawie analogicznego okresu rozliczeniowego roku poprzedniego razy uśredniona cena GJ (GU) obowiązująca w okresie którego dotyczy rozliczenie,
      - od momentu naprawy – wymiany ciepłomierza do końca okresu rozliczeniowego na podstawie odczytu nowego ciepłomierza indywidualnego razy uśredniona cena 1GJ (GU) obowiązująca w okresie którego dotyczy rozliczenie.

3. W przypadku braku możliwości ustalenia średnio-miesięcznego zużycia ciepła na c.o. w lokalu ustala się je przyjmując miesięczne uśrednienie w okresie rozliczeniowym jednostek ciepła na c.o. w budynku (GJ) na m² powierzchni lokali w nieruchomości (L) (z wyłączeniem powierzchni lokalu, którego dotyczy stwierdzone uszkodzenie ciepłomierza) razy powierzchnia lokalu, którego dotyczy uśrednienie.
4. Podstawą rozliczenia zużycia ilości ciepła na podgrzew wody użytkowej w przypadku niezawinionego uszkodzenia indywidualnego wodomierza na c.w. jest:
   a) jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone podczas odczytu na koniec okresu rozliczeniowego – podstawę rozliczenia stanowi ilość ciepła do podgrzewu wody użytkowej w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym razy aktualna opłata za podgrzew 1 m^3 wody użytkowej obowiązująca w okresie, którego dotyczy rozliczenie,
   b) jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone w czasie trwania okresu rozliczeniowego podstawę rozliczenia stanowi:
   - za okres od poprzedniego okresu rozliczeniowego do momentu wymiany lub naprawy wodomierza na c.w. ustala się średnio-miesięczne zużycie podgrzewu wody użytkowej na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego razy aktualna opłata za podgrzew 1 m^3 wody użytkowej obowiązująca w okresie, którego dotyczy rozliczenie,
   - od momentu naprawy – wymiany wodomierza na c.w. do końca okresu rozliczeniowego na podstawie odczytu nowego indywidualnego wodomierza na c.w. razy aktualna opłata za podgrzew 1 m^3 wody użytkowej obowiązująca w okresie, którego dotyczy rozliczenie.
5. W przypadku braku możliwości ustalenia średnio-miesięcznego zużycia ilości ciepła do podgrzewu wody użytkowej w lokalu ustala się je przyjmując miesięczne uśrednienie w okresie rozliczeniowym zużycia ilości ciepła do podgrzewu wody użytkowej w budynku (m^3) na m² lokali (L) (z wyłączeniem powierzchni lokalu, którego dotyczy stwierdzone uszkodzenie wodomierza na c.w.) razy powierzchnia lokalu, którego dotyczy uśrednienie.
6. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu niesprawności ciepłomierza głównego (X) ilość zużycia ciepła na c.o. stanowi sumę ilości ciepła na podgrzew wody użytkowej (P) oraz sumy odczytów ciepłomierzy indywidualnych (C).
7. W razie stwierdzenia nielegalnego poboru:
   a) wody na podgrzew z pominięciem wodomierza indywidualnego, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomby lub innego niedozwolonego działania między innymi magnesami neodymowymi – a co za tym idzie braku możliwości określenia ilości ciepła na podgrzew wody – właściciel lokalu / członek, któremu przysługuje ekspektatywa zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równoważnej zużyciu 30 GJ wg ceny za 1 GJ zgodnie z obowiązującą ceną za ciepło w miesiącu ujawnienia zdarzenia,
   b) ciepła na centralne ogrzewanie z pominięciem ciepłomierza indywidualnego, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomby lub innego niedozwolonego działania – właściciel lokalu / członek, któremu przysługuje ekspektatywa zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równoważnej zużyciu 30 GJ wg ceny za 1 GJ zgodnie z obowiązującą taryfą za ciepło w miesiącu ujawnienia zdarzenia.
8. Kara, o której mowa w § 4 ust. 7 pkt a i b jest niezależna od obowiązku zapłaty za podgrzew wody i centralne ogrzewanie wg zasad określonych w § 2 i 3 oraz zwrotu Spółdzielni poniesionych kosztów po dokonaniu przez nią naprawy szkód

spowodowanych działaniem właściciela lokalu / członka, któremu przysługuje ekspektatywa. Zwrotu kosztów należy dokonać w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

9. Zapłacone kary, o których mowa § 4 ust. 7 pkt a i pkt b są zaliczane na poczet pozostałych przychodów operacyjnych niniejszej nieruchomości.

§ 5

OKRESOWA LEGALIZACJA INDYWIDUALNYCH CIEPŁOMIERZY I WODOMIERZY

Okresową legalizację indywidualnych ciepłomierzy lub wodomierzy na c.w., zgodnie z obowiązującymi przepisami wykonuje Spółdzielnia. W związku z powyższym nie ma możliwości indywidualnego legalizowania indywidualnych ciepłomierzy lub wodomierzy na c.w. przez właściciela lokalu / członka, któremu przysługuje ekspektatywa, oraz zwolnienia z opłat za ich legalizację.

§ 6

USTALENIA KOŃCOWE

1. Niniejszy regulamin rozliczania został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6 /23 z dnia 26.01.2023r.
2. Niniejszy regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów ciepła począwszy od dnia 01.02.2023r.