

**Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń z
użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Janowie Lubelskim**

§1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej dla wszystkich budynków będących własnością lub współwłasnością Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim i przez nią zarządzanych na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (c.o.).
2. Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:
 - 1) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 2) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
 - 3) Statut Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim,
 - 4) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Janowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Janowie Lubelskim,
 - 5) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
 - 6) Rozporządzenie Ministra Klimatu w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 7 kwietnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn.zm.)ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2016 r. poz.831 z późn.zm.),
 - 7) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
 - 8) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
 - 9) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
 - 10) PN – EN 12831 – norma instalacje grzewcze w budynkach.

§2

Niniejszy regulamin określa zasady prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) dla użytkowników lokali.

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

- 1) **ciepłomierz** – urządzenie rejestrujące ilość zużytej energii cieplnej zamontowane w pomieszczeniu wężła cieplnego lub w pomieszczeniu rozdzielacza albo w kotłowni własnej,
- 2) **dostawca** – przedsiębiorca energetyczny prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło lub Spółdzielnia w przypadku wytwarzania ciepła przez kotłownię własną,
- 3) **instalacja c.o.** – zespół urządzeń wraz z instalacją doprowadzającą energię cieplną z wężła cieplnego do lokali oraz dodatkowo między budynkami w przypadku kotłowni własnych,
- 4) **instalacja c.w.u.** – zespół urządzeń wraz z instalacją doprowadzającą c.w.u. z wężła cieplnego do lokali oraz dodatkowo między budynkami w przypadku kotłowni własnych,
- 5) **jednostka rozliczeniowa** - budynek wielolokalowy, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu, wyposażony w instalację c.o. lub instalację c.w.u. i układ pomiarowo-rozliczeniowy.
- 6) **koszty stałe**
 - a) **dla centralnego ogrzewania** - część kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej, w szczególności takie jak opłata stała za zamówioną moc cieplną i opłata stała za usługi przesyłowe. W przypadku kotłowni własnych również koszty serwisu i konserwacji, dozoru technicznego, opłat związanych z ochroną środowiska oraz innych uzasadnionych, określonych przez Zarząd Spółdzielni.
 - b) **dla ciepłej wody użytkowej** - część kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.w.u., obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej, w szczególności takie jak: opłata stała za zamówioną moc cieplną i opłata stała za usługi przesyłowe.
- 7) **koszty utrzymania gotowości c.w.u.** – koszty ciepła zużywane w jednostce rozliczeniowej poniesione w związku z przygotowaniem c.w.u. do rozbioru,
- 8) **koszty zmienne** - część kosztów zakupu energii cieplnej zależna od zużycia ciepła na potrzeby c.o., określana dla jednostki rozliczeniowej na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych w układzie pomiarowo-rozliczeniowym
- 9) **kotłownia własna** – eksploatowana przez Spółdzielnię kotłownia niepodłączona do sieci ciepłowniczej innego dostawcy,
- 10) **licznik główny** – urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej,
- 11) **licznik ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe zamontowane na instalacji c.w.u. przeznaczony do pomiaru ilości zużytej wody,
12. **lokal** — lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, do którego dostarczana jest energia cieplna na potrzeby c.o.,
13. **lokal mieszkalny** – trwale wydzielony fragment jednostki rozliczeniowej służący do zaspokojenia potrzeb bytowych co najmniej jednej osoby,

14. **lokal o innym przeznaczeniu** – wydzielony fragment jednostki rozliczeniowej niebędący lokalem mieszkalnym np. lokal użytkowy, garaż lub inny,
15. **moc zamówiona** – ustalona przez Spółdzielnię największa moc cieplna, jaka w danej jednostce rozliczeniowej wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymogami technologicznymi dla danego obiektu jest niezbędna,
16. **odczyt** – odczytanie stanu urządzenia pomiarowego po zakończeniu sezonu grzewczego,
17. **odczyt kontrolny** – sprawdzenie działania urządzeń pomiarowych w trakcie trwania sezonu grzewczego,
18. **okres rozliczeniowy** - okres 12 miesięcy uchwalony przez Zarząd Spółdzielni,
19. **opłata wstępna** – zaliczka pobierana na pokrycie planowanych kosztów zakupu ciepła dla jednostki rozliczeniowej,
20. **opomiarowanie** - dostarczenie i montaż urządzeń pomiarowych,
21. **osoba zajmująca lokal** - osoba zameldowana w lokalu na pobyt stały, czasowy, faktycznie w nim przebywająca przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy lub w przypadku lokalu o innym przeznaczeniu osoba zatrudniona w lokalu,
22. **podlicznik** – sprawne urządzenie mierzące ilość energii przeznaczoną na c.o. wewnątrz jednostki rozliczeniowej,
23. **pomieszczenie rozdzielacza** – pomieszczenie techniczne, w którym znajdują się rozdzielacze c.o. lub c.w.u.,
24. **powierzchnia ogrzewana jednostki rozliczeniowej** – powierzchnia użytkowa jednostki rozliczeniowej, która jest ogrzewana w sezonie grzewczym,
25. **powierzchnia ogrzewana lokalu** - powierzchnia użytkowa lokalu, w lokalach o innym przeznaczeniu zwiększona o ciągi komunikacyjne i inne części wspólne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
26. **rozdzielacz** - urządzenie techniczne pozwalające na rozdział czynnika c.o. i c.w.u.
27. **rzeczywisty koszt zakupu ciepła** – suma kosztów ujętych w fakturach wystawionych przez dostawcę dla jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym,
28. **sezon (okres) grzewczy** - część okresu rozliczeniowego, w którym następuje zasilanie budynku z sieci ciepłowniczej na potrzeby c.o., obejmuje miesiące ; styczeń, luty, marzec, kwiecień, październik, listopad, grudzień.
29. **Spółdzielnia** – Janowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Janowie Lubelskim,
30. **układ pomiarowo-rozliczeniowy** - zespół urządzeń pomiarowych służący do ustalenia i rozliczenia zużycia energii cieplnej w jednostkach rozliczeniowych,
31. **urządzenie grzewcze** - grzejnik i instalacja c.o.,
32. **urządzenia pomiarowe**
 - a. dla c.o.- ciepłomierz,
 - b. dla c.w.u. – wodomierz - licznik ciepłej wody.
33. **urządzenie regulacyjne** - zawór grzejnikowy z pokrętką termostatycznym,
34. **użytkownik lokalu** - osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osoba będąca najemcą, jak też użytkująca lokal bez tytułu prawnego, a także grupa osób, jeżeli prawo do lokalu przysługuje kilku osobom łącznie, np. współwłasność,
35. **węzły grupowe** - urządzenia rejestrujące ilość energii cieplnej pobranej przez jednostkę rozliczeniową obsługującą kilka budynków.

§4

1. Ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. rozlicza się na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego znajdującego się w węzłach c.o. lub w pomieszczeniach rozdzielaczy.
2. W jednostce rozliczeniowej, w której węzeł cieplny wyposażony jest w podliczniki c.o. ilość energii zużytej na potrzeby c.w.u. obliczana jest jako różnica wskazań licznika głównego i podlicznika c.o.
3. W jednostce rozliczeniowej, w której węzeł cieplny nie jest wyposażony w podlicznik c. o. ilość energii zużytej na potrzeby c.w.u.:
 - 1) dla jednostek rozliczeniowych, w których nie występuje zjawisko nadmiernej energochłonności, o której mowa w art. 45a ust. 13 w ustawie Prawo energetyczne, oblicza się na podstawie mocy zamówionej na potrzeby przygotowania c.w.u. danej jednostki rozliczeniowej,
 - 2) dla jednostek rozliczeniowych, w których występuje zjawisko nadmiernej energochłonności, o której mowa w art. 45a ust. 13 w ustawie Prawo energetyczne, ustala się w wysokości 0,3GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody,
4. W jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w węzeł grupowy, z których każdy z budynków wyposażony jest w podlicznik c.o., ilość energii zużytej na potrzeby c.w.u. oblicza się jako różnicę wskazań licznika głównego i sumy podliczników zamontowanych w poszczególnych budynkach jednostki rozliczeniowej.

§5

1. Koszt zakupu ciepła dla jednostki rozliczeniowej zasilanej przez węzeł cieplny ustalany jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych oraz stawek opłat i cen ustalonych w taryfie, określonych w umowie sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych, zawartej między dostawcą, a Spółdzielnią. W przypadku kotłowni własnej ww. koszt ustalany jest na podstawie faktur zakupu paliwa, usług serwisowych i dozоровych, naliczeń opłat związanych z ochroną środowiska oraz innych uzasadnionych kosztów udokumentowanych księgowo, określonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła dla jednostki rozliczeniowej następuje na podstawie miesięcznych faktur wystawionych przez dostawcę. Podstawą rozliczenia kosztów zmiennych są wskazania urządzeń pomiarowych dla jednostki rozliczeniowej.

§6

1. Koszty dostawy ciepła rozlicza się w podziale na:
 - a) koszty stałe i zmienne zakupu ciepła w celu podgrzania wody użytkowej,
 - b) koszty stałe i zmienne zakupu ciepła w celu ogrzewania lokali.

2. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.
3. Spółdzielnia wyposażyla budynki w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.
4. Aktualnie nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w ciepłomierze indywidualne i nie jest opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania. Spółdzielnia wykonuje ocenę technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania.
5. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej kosztów zmiennych i stałych ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
 - a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania - powierzchnię użytkową tych lokali,
 - b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali - powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali;
6. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu ustaloną zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni w sprawie określenie przedmiotu odrębnej własności.
7. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podjąć decyzję o zmianie zasad rozliczeń określonych w §6 dotyczących określonego lokalu.
8. Wybrane metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w poszczególnych budynkach po przeprowadzeniu oceny uwzględniają: energooszczędne zachowania, zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego i ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie.
9. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dostarczanego do lokali dokonuje się raz w roku według faktycznego zużycia na ostatni dzień okresu rozliczeniowego ustalonego przez Radę Nadzorczą z zastrzeżeniem sytuacji, w której Rada Nadzorcza skróci lub wydłuży bądź też podzieli przyjęty okres rozliczeniowy na podstawie § 7 ust. 2 Regulaminu.

§ 7

1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest z zastrzeżeniem ust. 2:
 - 1) w jednostkach rozliczeniowych - raz w roku.
 - 2) w lokalach o innym przeznaczeniu, - raz w roku.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni może skrócić lub wydłużyć okres rozliczeniowy oraz podzielić okres rozliczeniowy na dwie części.
3. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej rozlicza się na poszczególne lokale poprzez:
 - 1) ustalenie miesięcznych opłat wstępnych pobieranych od użytkowników lokali na pokrycie sumy planowanych kosztów c.o., wyrażonych w złotych/m² powierzchni ogrzewanej lokalu,
 - 2) miesięczne opłaty pokrywające koszty ciepła na potrzeby c.o. w lokalach o innym przeznaczeniu poza okresem grzewczym, wyrażone w złotych/m² powierzchni ogrzewanej lokalu,

4. Opłaty wstępne na pokrycie planowanych kosztów zakupu ciepła dostarczonego do lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego ustala się w formie miesięcznych zaliczek i odnoszą się do sumy planowanych kosztów c.o. - do m² powierzchni ogrzewanej lokalu,
5. Dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w jednej jednostce rozliczeniowej, w której występują różnice w wysokościach tych lokali planowane koszty c.o. dzieli się proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup,
6. W lokalach o innym przeznaczeniu opłaty wstępne pobierane są w okresie faktycznego poboru ciepła na podstawie zużycia energii cieplnej (GJ) w poprzednim okresie grzewczym. W pozostałym okresie pobierane są opłaty na pokrycie kosztów stałych zakupu ciepła.

§8

Opłaty wstępne na pokrycie planowanych kosztów zakupu ciepła dostarczonego do lokali mogą zostać ustalone dla poszczególnych lokali znajdujących się w jednostce rozliczeniowej według prognozy ustalonej na podstawie kosztów za poprzedni okres rozliczeniowy.

§9

Użytkownik lokalu po złożeniu w Spółdzielni stosownego pisemnego oświadczenia może zwiększyć wysokość opłaty wstępnej, po wyrażeniu zgody przez Spółdzielnię.

§10

Rozliczenie ostateczne wynikające z różnicy między wnoszonymi opłatami wstępnymi, a rzeczywistymi kosztami zakupu ciepła następuje nie później niż 3 miesiące po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§11

Rozliczenie ostateczne c.o. obejmuje

- 1) nadpłaty - zwracane użytkownikom lokali poprzez:
 - a) potrącenie dokonywane przez Spółdzielnię zaległych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - b) potrącenie dokonywane przez użytkowników lokali przy najbliższej opłacie miesięcznej za używanie lokali w przypadku, gdy nadpłata nie przekracza opłaty miesięcznej,
 - c) potrącenia dokonywane przez użytkowników lokali z kolejnych opłat miesięcznych za używanie lokali
- 2) niedopłaty - pokrywane przez użytkowników lokali przy najbliższej opłacie miesięcznej za używanie lokali lub na wniosek użytkownika lokalu w ratach miesięcznych, po wyrażeniu zgody przez Spółdzielnię.

§12

Wszelkie reklamacje użytkowników lokali dotyczące rozliczeń c.o. zgłaszane są do Spółdzielni w okresie 14 dni od daty otrzymania przez użytkownika lokalu rozliczenia.

§13

1. W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury jednostki

rozliczeniowej, zostanie opracowany audyt energetyczny tej jednostki rozliczeniowej w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez tą jednostkę rozliczeniową lub zmiany zamówionej mocy ciepłej.

2. Za pisemną zgodą większości użytkowników lokali w jednostce rozliczeniowej liczonych udziałami nastąpi gromadzenie środków finansowych przez użytkowników lokali danej jednostki rozliczeniowej na opracowanie audytu energetycznego oraz na realizację wskazanych celów wynikających z tego audytu.

§14

Obowiązkiem użytkownika lokalu jest racjonalne ogrzewanie pomieszczeń w lokalu, tzn. takie, które w szczególności nie będzie powodowało zawilgocenia i zagrzybienia ścian i sufitów.

§15

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony zamontowanych urządzeń regulacyjnych przed ich zniszczeniem.

§16

Do obowiązków użytkownika lokalu należy w szczególności:

- 1) zapewnienie swobodnego dostępu do instalacji c.o. w tym w szczególności do urządzeń grzewczych, w celu dokonania czynności kontrolnych,
- 2) eksploatawanie urządzeń grzewczych, regulacyjnych zgodnie z ich przeznaczeniem, a także dbanie o te urządzenia oraz niedopuszczanie do ich zniszczenia,
- 3) niezwłoczne zawiadomienie Spółdzielni w przypadku stwierdzenia uszkodzenia instalacji,
- 4) zgłaszanie wszelkich zmian dotyczących ilości osób zajmujących lokal,
- 5) terminowe wnoszenie opłat do Spółdzielni.

§17

W przypadku uszkodzenia instalacji c.o. z winy użytkownika lokalu, wszelkie koszty związane z przywróceniem instalacji c.o. lub urządzeń pomiarowych do stanu prawidłowego funkcjonowania ponosi użytkownik lokalu.

§18

1. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Spółdzielni. Bez zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest ingerencja w instalację c.o. polegająca w szczególności na:

- 1) demontażu urządzeń grzewczych lub montażu dodatkowych urządzeń grzewczych,
- 2) wymianie dotychczasowych grzejników na nowe lub powiększaniu istniejących grzejników albo zmianie miejsca ich położenia,
- 3) spuszczeniu wody z instalacji c.o.

2. W przypadku niedostosowania się do warunków opisanych w ust. 1 użytkownik lokalu zobowiązany jest do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na własny koszt oraz poniesienia pozostałych kosztów powstałych w wyniku samowolnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania.

3. Użytkownik lokalu, który wystąpił z pisemnym wnioskiem o zmiany w instalacji c.o. i uzyskał pisemną zgodę Spółdzielni na dokonanie przedmiotowych zmian, zobowiązany jest do pokrycia kosztów związanych z tymi zmianami, w tym również ze zrzutem wody z instalacji c.o. i ponownego jej uzupełnienia – opłatę z tego tytułu uiszcza wnioskujący przed realizacją zmian, według taryfy obowiązującej w przedsiębiorstwie dostarczającym ciepło.

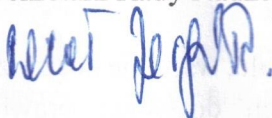
§19

Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania mogą być dokonywane przez użytkownika lokalu po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

§20

1. Z dniem 17.09.2025 r. traci moc Regulamin z dnia 30.09.2021 Uchwała nr 17/2021...
2. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła do jednostek rozliczeniowych, w których roczny cykl rozliczeniowy rozpoczyna się przed datą wejścia w życie niniejszego Regulaminu, dokonywane będzie na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.
3. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 17.09.2025 r.
4. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez wywieszenie informacji w budynkach Spółdzielni o wyłożeniu Regulaminu w biurze Spółdzielni oraz poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej:



Z-ca Przewodniczący Rady Nadzorczej:

