

REGULAMIN nr 2/2016
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa”
z dnia 10.08.2016 r.
w sprawie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków
i dokonywania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne
ogrzewanie i podgrzanie wody
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” we Wrocławiu

Rozdział I. Postanowienia ogólne

1. Podstawowe akty prawne przyjęte za formalną podstawę opracowania regulaminu:
 - Ustawa „Prawo spółdzielcze”,
 - Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
 - Ustawa o własności lokali, Ustawa „Prawo energetyczne”, Ustawa „Prawo budowlane”, Rozporządzenia wykonawcze do ww. Ustaw,
 - Rozporządzenie 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.
 - Statut Spółdzielni.
2. Podstawę prawną stanowią również unormowania wynikające z:
 - umowy na dostawę energii cieplnej,
 - umowy z firmą rozliczeniową.

§ 1

1. Regulamin określa zasady indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Śródmieście -Prasa” we Wrocławiu, do których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
2. Wykazy budynków lub nieruchomości, do których dostarczana jest energia cieplna stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 2

Słowniczek pojęć stosowanych w Regulaminie:

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Dostawca** - przedsiębiorstwo ciepłownicze zajmujące się produkcją i sprzedażą ciepła, z którym Spółdzielnia ma zawartą umowę o dostawę ciepła na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody. Dostawcą energii cieplnej dla Spółdzielni jest firma „Fortum Wrocław S.A.” we Wrocławiu. Dla źródeł ciepła dostawcą jest PGNiG Gazownia Wrocław.



3. **Źródła ciepła** - połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do produkcji ciepła. Za źródła ciepła w Spółdzielni uznaje się lokalne kotłownie gazowe w budynkach przy ul. Gen. Maczka i Ołtaszyńskiej.
4. **Sieć** - sieć ciepłownicza i przyłącza to połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do przesyłania i rozdziału ciepła na odcinku od kotłowni do nieruchomości budynkowych.
5. **Węzeł cieplny** - to połączenie ze sobą urządzeń i instalacji służące do zmiany rodzaju i parametrów nośnika ciepła (gorąca woda) dostarczanego z sieci oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego z węzła cieplnego do instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody w nieruchomości budynkowej.
6. **Ciepłomierz** - urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach zgodnie z odrębnymi przepisami służące do pomiaru ilości ciepła i jego parametrów. Wskazania ciepłomierzy stanowią podstawę rozliczeń za dostarczone ciepło do nieruchomości. Ciepłomierze instalowane są w węzłach cieplnych. W źródłach ciepła rolę ciepłomierza spełnia gazomierz.
7. **Taryfa** - zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowana przez przedsiębiorstwa ciepłownicze i wprowadzona jako obowiązująca dla określonych w niej grup taryfowych. Dla dostawy gazu do źródeł ciepła stosowana jest taryfa obowiązująca PGNiG.
8. **MW, GJ, kWh, kWh/h** - jednostki stosowane w rozliczeniach za energię cieplną i gaz pomiędzy dostawcą i Spółdzielnią.
MW - ilość ciepła potrzebna do ogrzania budynku w jednostce czasu tzw. moc zamówiona.
GJ – jednostka określająca ilość zużytego ciepła do utrzymania normatywnej temperatury w nieruchomości budynkowej.
kWh - ilość gazu w jednostkach energii zużyta w źródle ciepła do ogrzewania i podgrzania ciepłej wody.
kWh/h - moc umowna, czyli maksymalna ilość gazu w jednostkach energii jaka może zostać zużyta w ciągu godziny w całym okresie rozliczeniowym bez opłat karnych.
9. **Sezon grzewczy** - okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania pomieszczeń, o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego decyduje Zarząd Spółdzielni.
10. **Nieruchomość budynkowa** - budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy wymieniony w załączniku nr 1 do regulaminu, do którego dostarczane jest ciepło z węzła cieplnego lub źródła ciepła.
11. **Instalacja wewnętrzna** - urządzenia odbiorcze służące do transportowania ciepłej wody z węzłów cieplnych lub źródła ciepła do grzejników (odbiorników ciepła) lub punktów poboru ciepłej wody w pomieszczeniach.
12. **Powierzchnia grzewcza** - powierzchnia użytkowa lokalu ogrzewana centralnie obejmująca powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, m.in. pokoje, kuchnia,

Łukasz D.
wice

przedpokój, łazienka, w.c. z wyłączeniem balkonów, loggii, antresoli i piwnic, chyba, że piwnica będąca częścią lokalu użytkowego jest wyposażona w grzejniki.

13. **Podzielnik kosztów** - elektroniczne urządzenie wskaźnikowe rejestrujące stany cieplne grzejnika w czasie okresu rozliczeniowego. Wskazania tych urządzeń z odpowiednim systemem rozliczania kosztów ogrzewania pozwalają na określenie udziału pojedynczego grzejnika w bilansie cieplnym całej nieruchomości budynkowej.
14. **Współczynnik oceny** (współczynnik grzejnikowy) – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego układu grzejnik-podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczania współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
15. **Współczynnik wyrównawczy** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową, na podstawie audytu energetycznego budynku opracowanego przez rzeczoznawcę. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali, wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnie od zachowania innych użytkowników lokali.
16. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
17. **Minimalna temperatura** – temperatura nie niższa niż 16° w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyżej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń.
18. **Okres rozliczeniowy** - umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do lokalu z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali.
19. **Zaliczka** - opłata miesięczna dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów przeznaczona na pokrycie kosztów ogrzewania lub wyposażonych w wodomierze przeznaczona na pokrycie kosztów podgrzania wody w danym okresie rozliczeniowym.
20. **Opłata ryczałtowa** - opłata na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lub podgrzania wody w przypadku braku możliwości dokonania odczytów podzielników lub wodomierzy.

Lesław P.
2014

§ 3

1. Całkowite koszty zakupu energii cieplnej i paliwa gazowego podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
2. Koszty dostawy ciepła są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej określonej w Załączniku Nr 1.
3. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla poszczególnych lokali dokonywane jest:
 - na potrzeby centralnego ogrzewania - raz w roku,
 - na potrzeby podgrzania wody użytkowej - 2 razy w roku.

Rozdział II.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania c.w.

§ 4

Koszty zakupu energii cieplnej lub paliwa gazowego od dostawcy do poszczególnych nieruchomości budynkowych obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła tj.

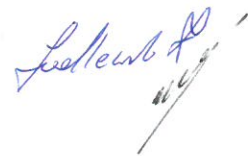
- a) koszty stałe (zł/MW, zł/kWh/h), na które składają się opłaty dla danej grupy taryfowej odbiorców za wielkość zamówionego ciepła, tj. opłata za moc zamówioną i przesył oraz opłata abonamentowa w okresie rozliczeniowym i kary za przekroczenie mocy zamówionej.
- b) koszty zmienne (zł/GJ, zł/kWh), na które składają się opłaty za zużytą energię i jej przesył w okresie rozliczeniowym określone według wskazań ciepłomierza lub gazomierza (w węźle cieplnym lub źródle) wg taryfy przedstawianej przez Dostawcę. Do kosztów zmiennych zalicza się również koszt uzupełnienia wody w zładzie oraz koszty, o których mowa w § 6 ust.4 i § 19 ust.2.

§ 5

1. Do kosztów zakupu ciepła od Dostawcy nie są zaliczane koszty utrzymania sieci stanowiących własność Spółdzielni, poprzez które dostarczane jest ciepło do budynków oraz koszty utrzymania wewnętrznych instalacji co i cw.
2. Koszty wymienione w ust 1 stanowią koszty utrzymania i obsługi urządzeń i instalacji cieplnych i są składnikiem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczanych na poszczególne nieruchomości wg zasad określonych w Regulaminie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 6

1. Całkowita ilość ciepła zużytego w nieruchomości na potrzeby co. i c.w. mierzona jest ciepłomierzem służącym do rozliczeń pomiędzy Dostawcą a Spółdzielnią.
2. Koszt dostawy energii cieplnej lub paliwa gazowego jest ustalony i ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej na podstawie faktur wystawianych przez Dostawcę
3. Koszty stałe (§ 4 pkt a) naliczane są jako odrębny składnik miesięcznej opłaty za lokal.



4. Koszty stałe nie pokryte opłatą, ustaloną w sposób określony w § 9 ust.3 na skutek m.in. zmian cen taryfowych w ciągu roku, lub wystąpienia kar za przekroczenie mocy, odpowiednio zwiększają lub zmniejszają koszty zmienne ogrzewania w danym roku.
5. Koszty zmienne (§ 4 pkt b) dostawy energii cieplnej dla danej nieruchomości dzieli się na:
 - a) koszty ogrzewania nieruchomości (co.),
 - b) koszty podgrzania „ciepłej wody” użytkowej (c.w.)
6. Koszty zmienne ogrzewania stanowią różnicę pomiędzy kosztami określonymi w § 4 pkt b oraz kosztami podgrzania wody określonymi wg postanowień § 8 niniejszego regulaminu.

Koszty zmienne ogrzewania nieruchomości budynkowej, rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem zasad określonych w § 7.
7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal celem montażu wodomierzy oraz podzielników kosztów. Postanowienie do dotyczy również obowiązku udostępnienia lokalu w celu wymiany uszkodzonego podzielnika lub wodomierza.

§ 7

1. Koszty zmienne ogrzewania nieruchomości w systemie rozliczeń z podzielnikami dzieli się na „koszty podstawowe” oraz „koszty zużycia” i przyjmuje się, że koszty podstawowe stanowią **60%**, zaś koszty zużycia 40% tych kosztów. Koszty podstawowe związane są z emisją ciepła przez elementy instalacji wewnętrznej (piony, poziomy), nieopomiarowane grzejniki na kłatkach i w łazienkach oraz z przenikaniem ciepła przez przegrody.
2. Grzejniki (pojedyncze), gdzie nastąpiła awaria podzielnika, jeżeli awaria ta nie wynika z winy użytkownika lokalu, rozliczane są:
 - 1) gdy w lokalu znajdują się nie mniej niż dwa podzielniki - według średniego zużycia lokalu;
 - 2) gdy w lokalu znajduje się tylko jeden opomiarowany grzejnik - według średniego zużycia w nieruchomości.
3. Każdy grzejnik, gdzie:
 - 1) nastąpiła awaria podzielnika z winy użytkownika lokalu,
 - 2) grzejnik albo podzielnik został samowolnie zdemontowany,
 - 3) grzejnik nie został odczytany z powodu braku dostępu,rozliczany jest według maksymalnego zużycia w nieruchomości.
4. Lokale nieudostępnione do opomiarowania zgodnie z § 6 ust. 7 obciąża się opłatą ryczałtową ustaloną wg maksymalnego zużycia ciepła w danej nieruchomości.”
5. W budynkach z lokalami opomiarowanymi, koszty ogrzewania na poszczególne lokale rozliczane są w oparciu o niniejszy regulamin, przy zastosowaniu systemu rozliczeniowego będącego własnością firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o usługi odczytowo-rozliczeniowe.
6. W rozliczeniach kosztów ogrzewania na potrzeby c.o. w oparciu o wskazania podzielników, do kosztów zużycia ciepła stosuje się współczynniki korygujące uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku - na podstawie audytu energetycznego budynku. Spółdzielnia zastrzega sobie możliwość korygowania wielkości współczynników na podstawie wyników rozliczeń i wycień w zakresie charakterystyki energetycznej budynku.



7. Jeżeli użytkownik lokalu zakręca zawory przy grzejnikach lub podejmuje inne działania w celu odcięcia lub ograniczenia dopływu czynnika grzewczego do grzejnika w sposób niegwarantujący utrzymania w mieszkaniu temperatury wyższej niż 16 stopni, a lokal jest ogrzewany kosztem lokali sąsiednich (przenikanie ciepła przez przegrody), spółdzielnia może naliczyć opłatę uzupełniającą maksymalnie do średniego zużycia ciepła (GJ) na powierzchnię użytkową 1m^2 powierzchni lokali w budynku, pomnożonej przez powierzchnię danego lokalu.

§ 8

1. Koszty podgrzania wody (§ 6 pkt 4b) określa się jako iloczyn ilości wody ciepłej zużytej we wszystkich lokalach danej nieruchomości budynkowej w okresie rozliczeniowym i ceny jej podgrzania lub rzeczywistej stawki kosztu podgrzania wody, ustalonej w oparciu o wskazania ciepłomierza rejestrującego zużycie energii cieplnej przeznaczonej na podgrzanie wody, jeśli dany budynek jest wyposażony w taki ciepłomierz.
2. Straty energii na instalacji wewnętrznej tzw. koszty cyrkulacji, zostały uwzględnione w kosztach podstawowych, o których mowa w § 7 ust. 1. rozliczane są według m^2 powierzchni grzewczej lokalu.
Na koszty uzyskania ciepłej wody składają się koszty stałe niezależne od zużycia ujęte w § 4 a) oraz koszty zmienne zależne od zużycia (wskazania ciepłomierza).
3. Cena podgrzania 1 m^3 ustalana jest jako iloczyn zryczałtowanej ilości energii niezbędnej dla podgrzania tej wody wodociągowej ($0,30\text{ GJ}$) oraz ceny zmiennych składników opłat taryfowych za 1 GJ .
4. Cena określona wg w/w zasad ustalana jest na okres rozliczeniowy i może ulec zmianie w przypadku zmiany opłat taryfowych .
5. Ilość zużytej wody ciepłej w poszczególnych lokalach ustala się na podstawie wskazań wodomierzy c.w. znajdujących się w tych lokalach. Odczytu dokonuje się 2 razy w roku, na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. W przypadku zmiany ceny Zarząd może podjąć decyzję o odczycie wodomierzy w innym terminie.
6. W przypadku uszkodzenia wodomierza, za które winy nie ponosi użytkownik lokalu ilość wody w okresie rozliczeniowym ustala się jako średnią z 6 miesięcy poprzedzających uszkodzenie wodomierza.
7. W przypadku stwierdzenia ingerencji w wodomierz, uszkodzenia z winy użytkownika, bezprawnego demontażu wodomierza, uniemożliwienia montażu nowego wodomierza lub uniemożliwienia odczytu do rozliczeń za okres 6 miesięcy przyjmuje się ilość zryczałtowaną jako 6-krotne maksymalne miesięczne zużycie z ostatnich 12 miesięcy, nie mniejsze niż $6 \times 5\text{m}^3 \times$ ilość osób zgłoszonych do zamieszkania.

Rozdział III.

Zasady ustalania zaliczek i opłat ryczałtowych na poczet kosztów dostawy energii cieplnej

§ 9

1. Użytkownicy lokali ogrzewanych centralnie zobowiązani są uiszczać miesięczne:
 - opłaty na pokrycie kosztów stałych, o których mowa w § 4 pkt a.
 - zaliczki na poczet zmiennych kosztów ogrzewania lokali.
2. Opłaty i zaliczki, o których mowa w pkt 1 wnoszą użytkownicy lokali w okresie



- rozliczeniowym.
3. Opłaty na pokrycie kosztów stałych ustala się jako iloczyn powierzchni grzewczej danego lokalu i ceny określonej w następujący sposób:
 $C = (m_z + m_p + a) / P_u$, gdzie:
C - cena przypadająca na 1m² powierzchni grzewczej
m_z - miesięczne obciążenie za moc zamówioną
m_p - miesięczne obciążenie opłatą stałą za przesył
a - miesięczna opłata abonamentowa
P_u - powierzchnia grzewcza wszystkich lokali w nieruchomości.
 4. Zaliczki na poczet zmiennych kosztów centralnego ogrzewania, ustalane są indywidualnie dla każdego lokalu, w oparciu o jednostkowe koszty ogrzewania danego lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego z rezerwą na nieprzewidywalne warunki pogodowe w następnym sezonie grzewczym oraz czynniki subiektywne w gospodarowaniu ciepłem przez mieszkańców. Wskaźnik podwyższający zaliczki co. może mieć wartość do 20%. Ponadto uwzględnia się wskaźnik okresowego wzrostu cen ciepła od dostawcy, w oparciu o który można zaliczki powiększać w odrębnych terminach.
 5. Wskaźniki przewidywanego wzrostu opłat oraz wysokość indywidualnych zaliczek ustala Zarząd Spółdzielni.
 6. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami lokali powinno nastąpić w terminie do 4 miesięcy po zakończonym okresie rozliczeniowym, przy czym:
 - a) nadpłata wynikająca z rozliczenia nie będzie wypłacona użytkownikowi, który ma zaległości w opłatach za używanie lokalu lub z innego tytułu - w takim przypadku nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni;
 - b) jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach wobec Spółdzielni nadpłata z tytułu rozliczenia ciepła zostanie zaliczona na poczet opłat za użytkowanie lokalu. W przypadku nadwyżki przekraczającej bieżący 1 miesięczny wymiar opłat może być wypłacona lub przelana na wskazane konto użytkownikowi w ciągu 14 dni od daty złożenia przez zainteresowanego odpowiedniego wniosku;
 - c) w przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów co. użytkownik obowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni z najbliższą opłatą, nie później niż w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia;
 - d) Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach, na pisemny wniosek członka Spółdzielni.

§ 10

1. Zaliczki za ciepło zużyte dla podgrzewania wody ustalane są indywidualnie dla każdego lokalu na dany okres rozliczeniowy w oparciu o koszty poniesione z tego tytułu w poprzednim okresie .
2. Opłatę miesięczną za zużyte ciepło na podgrzewanie wody w lokalach nieopomiarowanych lub, w których uniemożliwiono dokonania odczytu wodomierza, ustala się w formie ryczałtu, o którym mowa w § 8 ust. 5 i 6. Opłata ta nie podlega rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie kosztów ciepła do podgrzania wody użytkowej winno nastąpić w terminie 30 dni po upływie okresu rozliczeniowego, przy czym:
 - a) nadpłata wynikająca z tego rozliczenia nie będzie wypłacona użytkownikowi, który ma zaległości w opłatach za lokal lub inne zaległości; w takim przypadku nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni;

Łodź
...

- b) jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach wobec Spółdzielni nadpłata z tytułu rozliczenia zostanie zaliczona na poczet opłat za użytkowanie lokalu. W przypadku nadwyżki przekraczającej bieżący 1 miesięczny wymiar opłat może być wypłacona lub przelana na wskazane konto użytkownikowi w ciągu 14 dni od daty złożenia przez zainteresowanego odpowiedniego wniosku;
- c) w przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia użytkownik obowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni z najbliższą opłatą, nie później niż w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia;
- d) Zarząd Spółdzielni może, na pisemny wniosek członka Spółdzielni, wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach.

Rozdział IV.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów.

§ 11

Całkowite koszty ogrzewania nieruchomości budynkowych podlegają podziałowi na tzw. koszty stałe, koszty zmienne wg zasad określonych w § 6, 7 i 9.

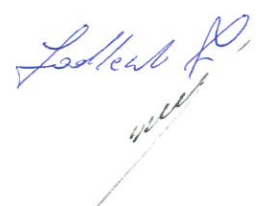
§ 12

Fizycznymi wielkościami rozliczeniowymi kosztów dostawy ciepła dla lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła (podzielniki kosztów) są:

- a) m² powierzchni grzewczej lokalu – dotyczą kosztów stałych i części kosztów zmiennych (koszty podstawowe o których mowa w § 7 pkt 1.).
- b) sumaryczna ilość jednostek na podzielnikach kosztów z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych ze względu na położenie danego lokalu w bryle budynku – dotyczą części kosztów zmiennych (koszty zużycia o których mowa w § 7 pkt 1.)

§ 13

1. Rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali dokonuje firma rozliczeniowa, z którą Spółdzielnia zawarła stosowną umowę.
2. Umowy i załączniki do umów określają zasady i algorytmy stosowane w systemie firm rozliczeniowych a w szczególności:
 - a) identyfikację nieruchomości budynkowych jako pozycji rozliczeniowych, których rozliczenia dotyczą, z uwzględnieniem identyfikacji grzejników,
 - b) procedurę montażu podzielników,
 - c) procedury odczytów,
 - d) procedury gromadzenia odczytów dla całej jednostki rozliczeniowej,
 - e) procedury wprowadzenia do obliczeń współczynników oceny i wyrównawczych.
3. Pozostałe zasady rozliczeń określa niniejszy regulamin.
4. Odczyt podzielników dokonywany jest drogą radiową bez potrzeby wchodzenia do lokali. W przypadku lokali gdzie nie można było dokonać odczytu drogą radiową (awarie) lub gdy budynek jest wyposażony w podzielniki bez modułu radiowego - o terminie odczytów podzielników kosztów użytkownicy lokali są powiadamiani w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danym budynku z wyprzedzeniem nie mniejszym niż 7 dni przed terminem odczytu. Harmonogram odczytów w zasobach Spółdzielni jest uzgodniony pomiędzy spółdzielnią a firmą rozliczeniową.



§ 14

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia odczytu podzielników kosztów zgodnie z zaplanowanym terminem oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności tych urządzeń osobie upoważnionej przez Spółdzielnię.
2. W uzasadnionych przypadkach nieobecności użytkownika lokalu w dniu wyznaczonego odczytu istnieje możliwość powtórnego ustalenia terminu. W przypadku niedostępności lokalu w drugim terminie mają zastosowanie postanowienia § 7 ust.4. Dopuszcza się na wniosek i koszt użytkownika odczyt w trzecim terminie, pod warunkiem, że nie sporządzono jeszcze rozliczenia danej nieruchomości.
3. Z odczytu podzielników kosztów dokonano bezpośrednio w lokalu sporządzony jest protokół odczytu podpisany własnoręcznie przez osobę odczytującą i osobę zamieszkujejącą w danym lokalu. W przypadku odczytów radiowych nie stosuje się protokołów odczytowych, a firma rozliczeniowa sporządza wykaz podzielników zamontowanych w lokalu oraz wskazania tych podzielników.

§ 15

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego członka lub użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w ciągu trwającego okresu rozliczeniowego dokonuje się tzw. „międzyodczytu” wskazań podzielników kosztów, zaś rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez ww. wymienionego użytkownika.
2. W razie sprzedaży lokalu należy bezwzględnie powiadomić administrację Spółdzielni o konieczności dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania. W przypadku gdy nie zostaną dokonane odczyty podzielników kosztów ogrzewania, koszty ciepła do takiego lokalu zostaną rozliczone odpowiednio proporcjonalnie do liczby dni jakie upłynęły od początku roku rozliczeniowego do dnia sprzedaży lokalu, chyba, że nabywca lokalu złoży oświadczenie, że przejmuje w całości rozliczenie z tego tytułu.

§ 16

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła do danej nieruchomości budynkowej jest podział kosztów ciepła pomiędzy indywidualnych użytkowników lokali i porównanie ich z zaliczkami wniesionymi w okresie rozliczeniowym.
2. Członkowie Spółdzielni i pozostali użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę na zasadach, określonych w niniejszym regulaminie.

§ 17

1. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów lub awarii wodomierza lokalowego, użytkownik lokalu ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do spowodowania demontażu uszkodzonego

Łukasz J.
2011

podzielnika lub wodomierza, jego naprawy oraz ponownego montażu po naprawie.

3. Koszty wymiany urządzeń o których mowa w ust. 2 ponosi użytkownik lokalu w przypadku, gdy uszkodzenie nastąpiło z jego winy.

§ 18

1. Koszty dokonywania rozliczenia ciepła stanowią odrębną pozycję kosztową w indywidualnym rozliczeniu opłat za centralne ogrzewanie.
2. Koszty rozliczenia ogrzewania lokali dokonywane przez firmę rozliczeniową obejmujące odczytanie wskazań podzielników, przetworzenie danych oraz wystawienie indywidualnych dokumentów związanych z rozliczeniem, pokrywają użytkownicy lokali.
3. Użytkownicy lokali ponoszą również koszty odczytu uzupełniającego (trzeciego) lub montażu podzielników po wymianie grzejników i inwentaryzacji zmienianych grzejników.
4. Po wystawieniu faktury przez firmę rozliczeniową za usługi wymienione w ust.3 użytkownikowi lokalu zostanie wystawiona faktura przez Spółdzielnię.

§ 19

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu winny być składane na piśmie, wraz z uzasadnieniem w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania rozliczenia pod rygorem nieważności ich uznania za skutecznie złożone. Na żądanie użytkownika firma rozliczeniowa może dokonać sprawdzenia poprawności pracy podzielników. W przypadku nieuzasadnionych reklamacji, koszty sprawdzenia sprawności podzielnika obciążają użytkownika.
2. Reklamacje uznane przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową skutkują tym, że łączna wysokość korekt obciąża odpowiednie koszty w kolejnym okresie rozliczeniowym.
3. W szczególnie uzasadnionych, udokumentowanych przypadkach (np. pobyt w szpitalu lub leczenie sanatoryjne) na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się rozpatrzenie reklamacji po terminie określonym w ustępie 1.
4. Wszelkie zmiany w instalacji co., po wcześniejszym uzyskaniu na to zgody Spółdzielni i wniesieniu opłaty za opróżnienie i napełnienie wodą instalacji powinny być wykonane poza sezonem grzewczym.
5. Samowolna likwidacja grzejnika w jakimkolwiek pomieszczeniu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z całkowitej ogrzewanej powierzchni lokalu. Pomieszczenie to traktuje się jako nieopomiarowane, a dla określenia opłaty w części indywidualnej przypadającej na to pomieszczenie stosuje się stawkę ryczałtową określoną w § 7 ust. 3 .
6. Z inicjatywy mieszkańców danej nieruchomości w terminie nie przekraczającym 31.10. po przedłożeniu pisemnej zgody 2/3 użytkowników lokali mieszkalnych w danej nieruchomości może nastąpić zmiana dotychczasowego sposobu rozliczania kosztów, a mianowicie:
 - likwidacja podzielnikowego rozliczania kosztów i przejście na rozliczanie z m²,
 - likwidacja podzielników w części pomieszczeń .
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest – nawet, jeśli lokal nie jest użytkowany - do utrzymania (za pomocą głowic termostatycznych przy zaworach grzejnikowych

w lokalu) temperatury nie niższej niż 16⁰ C wynikającej z odrębnych przepisów, zapewniającej równowagę termiczną budynku. Nie może całkowicie na dłuższy okres czasu wyłączyć ogrzewania.


Postanowienia końcowe

§ 20

Spółdzielnia nieodpłatnie udostępnia użytkownikom lokali informacje dotyczące rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla lokali zaopatrywanych w energię ciepłą na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej w zakresie zgodnym z rozporządzeniem 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. z 2021 r. poz. 2273).

Jednolity tekst Regulaminu zawierający zmiany wprowadzone uchwałą nr 22/2022 został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu 14 grudnia 2022 r.


.....
Elżbieta Elert
Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Arkadiusz Godlewski
Przewodniczący Rady Nadzorczej

