

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA ORAZ MONATAŻU I OBSŁUGI WODOMIERZY WODY ZIMNEJ I CIEPŁEJ NA POSZCZEGÓLNE LOKALE DLA SM „CEGIELKA” we WROCŁAWIU

(tekst jednolity uwzględniający zmianę wprowadzoną uchwałą nr 19/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Cegielka” z dnia 27 stycznia 2016r. oraz uchwałą nr 34/2016 Rady Nadzorczej z dnia 14 grudnia 2016 roku)

Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

[cel regulaminu]

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali.

§ 2

[podstawowe akty prawne i dokumenty związane]

Postawę prawną opracowania regulaminu stanowią:

- 1) Ustawa Prawo Energetyczne z dn. 10.04.1997r. z późniejszymi zmianami.
- 2) Ustawa Prawo Spółdzielcze z dn. 16.09.1982 r. wraz z późniejszymi zmianami.
- 3) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.
- 4) Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001r. Dz.U.71/2001
- 5) Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dn. 30 lipca 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. Nr 74/99 poz. 836).
- 6) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 8) Norma PN-EN 834 z 1999r. – elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki.
- 9) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „CEGIELKA” oraz obowiązujące regulaminy Sp-ni w tym zakresie.
- 10) Taryfa FORTUM Sp. z o.o. na sprzedaż ciepła.
- 11) Taryfa DSG na sprzedaż gazu.

§ 3

[określenia i nazewnictwo]

Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

- 1) rozliczenie indywidualne – podział kosztów zakupu ciepła oraz gazu na cele grzewcze i ciepłej wody użytkowej do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych.
- 2) koszty stałe – część całkowitych opłat poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku lub gazu do kotłowni gazowej w okresie rozliczeniowym na potrzeby

ogrzewania i podgrzania wody obejmująca składniki opłat niezależnych od zużycia ciepła.

Do kosztów stałych zalicza się:

- opłatę stałą sieciową (za moc zamówioną) za usługi przesyłowe [$\text{w m}^3/\text{h} \times \text{ilość h}$],
- opłatę abonamentową (co miesiąc),
- opłatę za ciepło spalania [w m^3],
- opłatę za dozór kotłowni przez Urząd Dozoru Technicznego (raz w roku),
- koszty miesięczne za obsługę i serwis kotłowni,
- inne opłaty mogące wystąpić w okresie rozliczeniowym.

3) koszty zużycia ciepła – suma opłat poniesionych za dostarczone do budynku ciepło/gaz naliczonych według wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego danego budynku w okresie rozliczeniowym w tym:

- koszt zużycia paliwa gazowego [w m^3] w oparciu o wskazania licznika,
- opłata sieciowa zmienna [w m^3],
- koszt zużycia energii elektrycznej w kotłowni.

4) koszty wspólne zużycia ciepła – część opłat poniesionych za dostarczone do nieruchomości ciepło zużyte podczas jego przesyłu w instalacji (piony, poziomy, gałazki), na cyrkulację ciepłej wody oraz na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itd.)

5) koszty indywidualne zużycia ciepła – część opłat poniesionych za dostarczone do budynku ciepło zużyte bezpośrednio na ogrzewanie poszczególnych lokali w tym budynku.

6) koszty przygotowania ciepłej wody – część opłat poniesionych za dostarczone do nieruchomości ciepło zużyte na podgrzanie wody i utrzymanie wymaganej temperatury podczas przesyłu tej wody i jej cyrkulacji.

7) koszty podgrzania wody – część opłat poniesionych w okresie rozliczeniowym za dostarczone do nieruchomości ciepło zużyte na podgrzanie wody od temperatury wody zimnej do temperatury 55°C na zaworach czerpalnych.

8) koszty zakupu ciepła – całkowite opłaty wnoszone do dostawcy za dostarczone ciepło do danego budynku (jednostki rozliczeniowej) na podstawie wystawionych faktur, zgodne z cenami i stawkami zawartymi w taryfie.

9) koszty rozliczenia ciepła - koszty poniesione na sporządzanie indywidualnych rozliczeń, w tym jednorazowo współczynników korekcyjnych przez specjalistyczną firmę.

§ 4

[jednostki rozliczania kosztów zakupu ciepła]

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego lub jednej kotłowni gazowej.
2. Koszty zakupu ciepła rozliczane dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego lub jednej kotłowni gazowej dzieli się na te budynki na podstawie dodatkowych układów rozliczeniowo-pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
3. W przypadku dostawy ciepła do budynku za pośrednictwem więcej niż jednego węzła cieplnego lub kotłowni gazowej o takiej samej charakterystyce regulacyjnej z odrębnymi układami pomiarowo-rozliczeniowymi koszt zakupu ciepła do budynku oblicza się na podstawie sumy wskazań tych układów pomiarowo-rozliczeniowych.

§5

[kto ponosi koszty zakupu ciepła]

Koszty zakupu ciepła do budynku rozkładają się na wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

§ 6

[indywidualne rozliczenie kosztów zakupu ciepła]

1. Istotą indywidualnego rozliczania kosztów zakupu ciepła do budynków jest powiązanie wysokości opłat poszczególnych użytkowników lokali ze zużyciem ciepła.
2. Zadaniem Spółdzielni jest rozliczenie kosztów zakupu ciepła do budynków na poszczególne lokale w budynku.

§7

[zapewnienie minimalnej temperatury w pomieszczeniach]

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalu niższych temperatur od 16°C spółdzielnia zamontuje na koszt użytkownika lokalu we wszystkich pomieszczeniach urządzenia ograniczające możliwość obniżania temperatury pomieszczeń poniżej ustaloną w pkt. 1 wartość.

Rozdział II. OKRES ROZLICZENIOWY I OKREŚLENIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

§8

[okres rozliczeniowy]

Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres 12-tu kolejnych miesięcy od 1 stycznia danego roku, za który dokonuje się rozliczenia kosztów zakupionego ciepła do poszczególnych budynków z wniesionymi przez użytkowników lokali zaliczkami.

§9

[charakter kosztów podgrzania wody]

Koszt podgrzania wody rozlicza się wg wskazań wodomierza wody ciepłej i ustalonej stawki za podgrzanie 1 m³ i nie podlega dalszym rozliczeniom.

§ 10

[całkowite koszty dostawy ciepła do budynku]

Na całkowite koszty dostawy i rozliczenia ciepła do budynku składają się:

- 1) koszty zakupu ciepła lub gazu rozliczane z dostawcą na podstawie zawartej umowy,
- 2) koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali w budynku.

§ 11

[koszty zakupu ciepła do budynku]

Koszty zakupu ciepła lub gazu w okresie rozliczeniowym wynikają z umowy zawartej z dostawcą ciepła lub gazu i obowiązującej taryfy, i obejmują:

- 1) miesięczne raty za zamówioną moc cieplną lub ilość gazu,
- 2) opłaty za nośnik ciepła lub gazu pobieranej w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór nośnika ciepła lub gazu wg wskazań licznika ciepła lub gazomierza po stronie sieci grzewczej lub gazowej,
- 3) miesięczne raty opłaty stałej za usługi przesyłowe,
- 4) miesięczne opłaty zmienne za usługi przesyłowe,
- 5) miesięczne raty opłaty abonamentowej,
- 6) inne opłaty wynikające z zawartej umowy z dostawcą i oraz obowiązującej Taryfy.

§ 12

[podział kosztów zakupu ciepła na grupy rozliczeniowe]

Przyjmuje się podział kosztów zakupu ciepła na:

- 1) koszty stałe rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
- 2) koszty zużycia liczone według wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego danego budynku w okresie rozliczeniowym lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w przypadku braku układów pomiarowo-rozliczeniowych.

§ 13

[koszty stałe]

Za koszty stałe zakupu ciepła w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się wszystkie koszty niezależne od zużycia ciepła mierzonego wskazaniami układu pomiarowo-rozliczeniowego, w tym koszty uzupełniania wody grzewczej.

§ 14

[podział kosztów zużycia ciepła]

1. Koszty zużycia ciepła dzielone są na koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i koszty na potrzeby podgrzania wody.
2. Koszty zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dzielone są na:
 - 1) koszty wspólne zużycia ciepła, które zostało przeznaczone na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych (i nieopomiarowanych pomieszczeń sanitarnych), emisję ciepła przez piony i gałazki, zużycie przy przesyłach ciepła w budynku, zużycie ciepła przy cyrkulacji ciepłej wody, wymianę ciepła pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami wewnętrznymi, na które użytkownicy nie mają wpływu. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. W przypadku lokali użytkowych stosuje się współczynnik korekcyjny zależny od wysokości lokalu, (stosunek wysokości danego lokalu użytkowego do standardowej wysokości lokalu mieszkalnego wynoszącej 2,5 m). Współczynnik ten mnoży się przez powierzchnię lokalu użytkowego.
 - 2) koszty indywidualnego zużycia ciepła przeznaczonego na ogrzewanie pomieszczeń w lokalach poszczególnych użytkowników.

Rozdział III. USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁO I CIEPLĄ WODĘ

§ 15

[opłaty na pokrycie kosztów zakupu ciepła do budynku]

Koszty zakupu ciepła do budynku pokrywane są w zaliczkach pobieranych od użytkowników lokali za centralne ogrzewanie oraz w zaliczkach za podgrzanie wody. Wysokość tych opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła.

§ 16

[charakter miesięcznych opłat za ciepło]

Za dostarczone ciepło do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania użytkownik winien wносить opłaty miesięczne, w formie zaliczki. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wysokość zaliczki za centralne ogrzewanie ustala się na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej lokali lub wskazań urządzeń pomiarowych.

§ 17

[ustalenie wysokości opłaty za ogrzewanie]

1. Podstawą ustalenia wysokości opłaty miesięcznej za ogrzewanie mieszkań jest:
 - prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w ostatnich 3-ch okresach rozliczeniowych w danym budynku,
 - taryfa dla ciepła,
 - bilans otwarcia rozliczenia zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego wynikający z uwzględnienia w rozliczeniach uzasadnionych reklamacji i odwołań,
 - rezerwa na nieprzewidziane sytuacje (wzrost cen, nieprzejętne warunki atmosferyczne itd.) w wysokości 10 %.

§ 18

[opłata miesięczna za ogrzewanie lokali]

1. Wysokość zaliczki za ogrzewanie oraz za podgrzanie 1m³ wody ustala się na okres rozliczeniowy. Wysokość zaliczki miesięcznej za ciepło do ogrzania lokali można przyjmować dla każdego budynku odrębnie lub jednakową stawkę dla grupy budynków o zbliżonym jednostkowym zapotrzebowaniu na ciepło.
2. Wysokość zaliczki za ogrzewanie lokali może być w uzasadnionych przypadkach zmieniana w trakcie okresu rozliczeniowego, np. przy zmianie taryf aby nie dopuścić na koniec okresu rozliczeniowego do dużych indywidualnych niedopłat.

§ 19

[opłaty za podgrzanie wody]

Opłatę za ciepło zużyte do podgrzania wody oblicza się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody w lokalu oraz opłaty jednostkowej za podgrzanie 1m³ wody. Opłata ta nie jest zaliczką i stanowi podstawę do rozliczenia kosztów za zużyte ciepło do podgrzania wody zgodnie z §9.

§ 20

[ustalenie wysokości opłat za podgrzanie wody]

1. Przyjmuje się jednakową opłatę jednostkową podgrzania 1m^3 wody dla wszystkich budynków spółdzielni.
2. Opłatę jednostkową wylicza się z rzeczywistych kosztów podgrzania wody wodociągowej w okresie pozagrzewczym, tj. w miesiącach letnich od czerwca do sierpnia i całkowitej ilości zużytej ciepłej wody w tym okresie. Kalkulację ceny podgrzania 1m^3 wody przygotowuje Zarząd i na tej podstawie Rada Nadzorcza zatwierdza wysokość opłaty jednostkowej.

§ 21

[ustalenie zużycia wody ciepłej w okresie rozliczeniowym]

1. Zużycie wody ciepłej ustala się na podstawie odczytów wskazań wodomierzy wody ciepłej w lokalach. Ustalenie zużycia wody ciepłej w okresie rozliczeniowym niezbędne do prawidłowego rozliczenia kosztów zakupu ciepła do budynku należy dokonać na dzień 31 grudnia.
2. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza do rozliczenia zużycia ciepłej wody w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się średnie zużycie miesięczne wykazane przez dane urządzenie w poprzednim cyklu rozliczeniowym.
3. Jeżeli uszkodzenie wodomierza ciepłej lub zimnej wody zostało zawinione przez użytkownika lokalu, a także w przypadku zerwania lub naruszenia plomb, uniemożliwienia montażu lub wymiany wodomierza, uniemożliwienia Spółdzielni odczytu wskazań wodomierza ustala się zużycie wody na jednego mieszkańca w ilości:
 - 7m^3 ciepłej wody miesięcznie na 1 mieszkańca
 - 14m^3 zimnej wody miesięcznie na 1 mieszkańca.

Jako okres zużycia przyjmuje się okres pomiędzy dniem ostatniego odczytu ze sprawnego wodomierza a dniem, w którym dokonuje się aktualnego rozliczenia.

Rozdział IV. PODZIAŁ KOSZTÓW CIEPŁA NA OGRZEWANIE LOKALI W BUDYNKU

§ 22

[zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła do budynku]

1. Koszty stałe ustalone na podstawie zasad określonych w rozdziale II rozliczane są na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty wspólne zużycia ciepła rozliczane są na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty indywidualne zużycia ciepła na ogrzewanie lokali poprzez grzejniki lokalowe mogą być rozliczane na podstawie:
 - indywidualnych liczników ciepła zamontowanych w lokalach,
 - powierzchni użytkowej lokali,
 - wskazań podzielników kosztów,
 - innych systemów podziałowych dopuszczonych do stosowania.
4. Przyjmuje się dla całej spółdzielni, że koszty wspólne zużycia ciepła w budynku stanowią 50% całkowitych kosztów zużycia ciepła w tym budynku. Tym samym koszty indywidualne zużycia stanowią 50% tych kosztów.

§ 23

[charakter lokalowych liczników ciepła]

W przypadku wyposażenia lokali w liczniki ciepła i rozliczaniu się z dostawcą na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego w węźle cieplnym traktowane są one jako podzielniki kosztów ciepła.

§ 24

[rozliczanie kosztów indywidualnych na podstawie liczników lokalowych]

Rozliczanie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych wyposażonych w liczniki ciepła dokonywane jest na podstawie:

- kosztów stałych (50%) budynku podzielonych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego lokalu,
- indywidualnych kosztów (50%) zużycia wynikających ze wskazań liczników w lokalach,

§ 25

[podzielniki kosztów]

1. Podział indywidualnych kosztów zużycia ciepła na ogrzewanie lokali poprzez grzejniki lokalowe może następować na podstawie dopuszczonych do stosowania podzielników kosztów. Rozliczenie następuje wg zasad określonych w § 24.
2. Podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz służą tylko do podziału kosztów ciepła w rozliczeniach.

§ 26

[wybór metody rozliczeń]

1. Mieszkańcy budynku mają prawo wyboru metody rozliczeń kosztów ciepła na warunkach określonych niniejszym regulaminem.
2. Wybór metody następuje w wyniku złożenia pisemnej deklaracji przez 2/3 uprawnionych członków Spółdzielni zamieszkujących w danym budynku lub grupie budynków i podjętej na tej podstawie uchwały Zarządu, która obowiązuje wszystkich odbiorców ciepła w budynku lub grupie budynków.
3. O podjętej decyzji mieszkańcy będą poinformowani poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń przez okres 14 dni.

§ 27

[współczynniki wyrównawcze]

1. W celu uwzględnienia wpływów usytuowania lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów lub lokalowych liczników ciepła na wysokość opłat za ogrzewanie, należy stosować współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze ustala się na podstawie dokumentacji technicznej, lub inwentaryzacji z uwzględnieniem stanu technicznego budynku, ochrony cieplnej przegród zewnętrznych oraz warunków obliczeniowych. Współczynniki obliczane są do wszystkich lokali w danym budynku. Współczynniki wyrównawcze przyjmuje się z dokładnością do jednej setnej i ustala je firma rozliczająca lub firma audytorska.
3. W przypadku podziału kosztów zużycia na podstawie powierzchni użytkowej lokali (w lokalach, w których nie ma urządzeń pomiarowych) przyjmuje się, że współczynniki wyrównawcze są jednakowe dla wszystkich lokali i przyjmują wartość równą jedności.

§ 28

[rozliczanie kosztów na podstawie powierzchni użytkowej]

1. Dla lokali nie posiadających liczników ciepła lub innych urządzeń służących do podziału kosztów ciepła, koszty zużycia ciepła zarówno wspólne jak i indywidualne dzieli się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Podstawą rozliczania jest ustalenie jednostkowego kosztu za okres rozliczeniowy poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i kosztów zużycia przez łączną powierzchnię lokali w budynku.
2. Koszty ogrzewania poszczególnych lokali oblicza się jako iloczyn kosztu jednostkowego oraz powierzchni użytkowej danego lokalu.

§ 29

[stosowanie innych urządzeń do podziału kosztów]

Podział kosztów zmiennych ogrzewania na podstawie innych urządzeń dopuszczonych do stosowania, odbywa się na zasadach określonych w certyfikatach (dopuszczeniach) dla tych urządzeń.

Rozdział V. OBSŁUGA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA

§ 30

[dokumenty związane z rozliczaniem kosztów zakupu ciepła i rozliczaniem tych kosztów]

Podstawowymi dokumentami w zakresie rozliczania ciepła w budynkach są:

- 1) faktury za zakup ciepła lub gazu,
- 2) rejestr zużycia ciepła na poszczególnych węzłach lub gazu w kotłowniach gazowych,
- 3) formularze rozliczeniowe:
 - protokół z montażu i odczytów wskazań podzielników kosztów będących w posiadaniu użytkowników lokali i przedsiębiorstwa rozliczającego,
 - indywidualne rozliczenie ciepła danego lokalu przekazane każdemu użytkownikowi lokalu,
 - zbiorcze zestawienie rozliczenia ciepła dla poszczególnych lokali w danym budynku lub grupie budynków,
 - faktury VAT lub faktury VAT korekty – w przypadku lokali użytkowych.

§ 31

[obowiązki spółdzielni]

Do obowiązków Spółdzielni należy:

- 1) Rozliczenie indywidualne każdego lokalu, które należy wykonać nie później niż do 30 czerwca roku następnego po kresie rozliczeniowym.
- 2) Prowadzenie ewidencji całkowitych kosztów zużycia ciepła w poszczególnych budynkach lub grupach budynków.
- 3) Udostępnienie członkom Spółdzielni do wglądu indywidualnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła, dla danej jednostki rozliczeniowej.
- 4) W przypadku stosowania ciepłomierzy, wodomierzy, podzielników kosztów, montaż tych urządzeń, odczytanie wskazań urządzeń.
- 5) Udzielanie wszelkich informacji lokatorom w sprawie zasad rozliczeń zużycia ciepła.

§ 32

[odczyty wskazań ciepłomierzy, wodomierzy, podzielników]

1. Odczyty ciepłomierzy, wodomierzy, podzielników dokonuje się w terminie 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego, kończącego się 31 grudnia.
2. Odczyty są wykonywane zdalnie drogą radiową bez konieczności wchodzenia do lokali.
3. W przypadku wystąpienia braku odczytu radiowego i/lub wystąpienia komunikatu błędu, użytkownik lokalu powinien umożliwić pracownikowi firmy rozliczeniowej wejście do mieszkania w celu wyjaśnienia tej sytuacji i wykonania serwisu.
4. Spółdzielnia może zlecić dokonanie odczytów kontrolnych urządzeń na termin inny niż 31 grudnia.

§ 33

[obowiązki użytkownika lokalu]

- I. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 1. umożliwienie montażu urządzeń regulacyjnych centralnego ogrzewania w trakcie modernizacji instalacji grzewczej oraz umożliwienie przeprowadzania prac związanych z jej eksploatacją.
 2. umożliwienie montażu urządzeń służących do podziału i rozliczenia kosztów jeżeli została podjęta decyzja o stosowaniu takich urządzeń.
 3. dbałość o stan urządzeń zamontowanych do regulacji i rozliczania zużycia ciepła i wody i sprawdzanie, czy nie uległy uszkodzeniu.
 4. powiadomienie Spółdzielni w razie naruszenia plomb lub zauważenia, że urządzenia działają wadliwie.
 5. umożliwienie dostępu do w/w urządzeń zamontowanych w lokalu służbom Spółdzielni lub osobom, którym zlecona została obsługa lub kontrola tych urządzeń,
 6. terminowe wnoszenie opłat za zakup ciepła oraz pokrywanie kosztów związanych z indywidualnym rozliczaniem ciepła w tym kosztów zakupu, montażu oraz wymiany podzielników, liczników ciepła i wodomierzy.
- II. W celu zgromadzenia środków na wymianę wodomierzy i liczników ciepła użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить co miesiąc opłatę na wymianę tych urządzeń. Wysokość miesięcznej opłaty za wymianę jednej sztuki wodomierza i jednej sztuki ciepłomierza ustala Zarząd Spółdzielni mając na względzie aktualne ceny usług i towarów oraz dopuszczalny czas pracy urządzeń pomiarowych.

§ 34

[regulowanie niedopłat wynikłych z rozliczenia]

Po rozliczeniu kosztów i opłat w okresie rozliczeniowym powstałe niedopłaty za centralne ogrzewanie należy uregulować w ciągu 14 dni od daty doręczenia użytkownikowi lokalu dokumentu rozliczeniowego. W indywidualnych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty.

§ 35

[odwołania i reklamacje]

1. Odwołania i reklamacje dotyczące rozliczania ciepła należy składać w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie

rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega korekcie. O wniesieniu reklamacji lub odwołania i rozpoczęciu postępowania wyjaśniającego oraz potrzeby ewentualnego ponownego rozliczenia należy poinformować mieszkańców poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń. Również o rozstrzygnięciu postępowania należy udzielić informacji mieszkańcom w w/w sposób.

2. Spółdzielnia winna w terminie 30 dni rozpatrzyć odwołanie lub reklamację i ustosunkować się do złożonego odwołania lub reklamacji. W sytuacjach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten nie powinien przekraczać 60 dni.
3. W przypadku uznania odwołania lub reklamacji mającej wpływ na rozliczenie wszystkich lokali dokonuje się ponownego rozliczenia budynku.
4. W przypadku konieczności ponownego rozliczenia budynku koszty tego rozliczenia pokrywa:
 - użytkownik lokalu jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez użytkownika,
 - Spółdzielnia jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn Spółdzielni.
5. Złożenie odwołania lub reklamacji nie zwalnia od obowiązku uregulowania niedopłaty w terminie określonym w § 34. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może odroczyć obowiązek ewentualnej dopłaty do terminu zakończenia postępowania reklamacyjnego.

§ 36

[rozliczenie nadpłat użytkowników lokali]

1. Po rozliczeniu sezonu grzewczego powstałe nadpłaty za ogrzewanie przeznacza się w kolejności na:
 1. pokrycie wszelkich zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni,
 2. poczet opłat za lokal za m-c, w którym nastąpiło rozliczenie i za m-c następny po miesiącu rozliczeniowym,
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota nadpłaty po uregulowaniu zobowiązań wobec Spółdzielni Mieszkaniowej określonych w pkt 1 ppkt 1) i pkt 1 ppkt 2) zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku.
3. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu – posiadacza stałego zlecenia w ROR, kwota nadpłaty po uregulowaniu wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni Mieszkaniowej zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku.

§ 37

[opłaty za rozliczenie kosztów zakupu]

- I. Użytkownicy lokali są obciążani opłatą za prowadzenie obsługi rozliczenia indywidualnego lokali wg następujących zasad:
 1. w rozliczeniu na podstawie lokalowych liczników ciepła – opłata stanowi ryczałt za rozliczenie lokalu,
 2. w rozliczeniu na podstawie powierzchni użytkowej – opłata stanowi ryczałt za rozliczenie lokalu,
 3. w rozliczeniu na podstawie podzielników kosztów – opłata jest iloczynem ilości podzielników kosztów w lokalu i ceny rozliczenia jednej sztuki podzielnika.
- II. Wysokość opłaty określonych w pkt I po przeprowadzeniu negocjacji między Spółdzielnią a firmą obsługującą rozliczenie proponuje Zarząd a zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 38

[zmiana użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego]

Podział kosztów centralnego ogrzewania w przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego następuje według następujących zasad:

- 1) W przypadku zbycia, przekazania lub zamiany mieszkania zostanie dokonany odczyt licznika lokalowego lub innych urządzeń służących do podziału kosztów zakupu ciepła w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowić będzie podstawę do rozliczenia końcowego kosztów ogrzewania.
- 2) W przypadku dokonania zbycia prawa do lokalu mieszkalnego bez udziału Spółdzielni, prawa i obowiązku wynikające z indywidualnego rozliczenia ciepła przechodzą na nabywcę.
- 3) W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w ramach działalności spółdzielni w trakcie sezonu grzewczego należy dokonać dodatkowego odczytu w momencie zdania lokalu przez użytkownika dotychczas użytkującego lokal, w celu ustalenia przypadających na niego kosztów ciepła. Następny odczyt należy dokonać w momencie objęcia lokalu przez nowego użytkownika, który jest zobowiązany uregulować opłatę obliczoną na podstawie odczytu dokonanego po okresie grzewczym.
- 4) W przypadku zaniechania dokonania odczytu urządzeń pomiarowych lub nie złożenia oświadczenia w dziale rozliczeń uprawnionym do nadpłaty lub zobowiązanym do pokrycia niedopłaty wynikłych z końcowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania będzie nowy użytkownik lokalu.
- 5) W przypadku dokonania zbycia, przekazania lub zamiany lokalu rozliczanego na podstawie powierzchni użytkowej, koszt stały i zmienny przypadający na lokal dzieli się na kolejnych użytkowników proporcjonalnie do ilości trwania użytkowania lokalu określonego w pisemnym oświadczeniu złożonym przez dotychczasowego i nowego użytkownika lokalu w sposób następujący:
 - a) koszty stałe do ilości dni trwania użytkowania w okresie rozliczeniowym,
 - b) koszty zużycia do ilości trwania użytkowania w sezonie grzewczym.

Rozdział VI. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE

§ 39.

[brak możliwości odczytu urządzenia do podziału kosztów]

1. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza lub podzielnika kosztów, zerwania lub naruszenia plomb albo innych uszkodzeń zawinionych przez użytkownika lokalu, użytkownik zobowiązany jest pokryć koszty naprawy urządzeń a rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla jego lokalu odbywa się według iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania (m^2 pow. budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego) za cały okres rozliczeniowy.
2. Uniemożliwienie bądź rezygnacja z dokonania montażu lub wymiany podzielników i liczników ciepła spowoduje rozliczenie lokalu według maksymalnego zużycia w nieruchomości przypadającego na m^2 pow. użytkowej lokalu.
3. W przypadku, jeżeli odczyt ciepłomierza, podzielnika jest niemożliwy, a został spowodowany wadą techniczną ciepłomierza lub podzielnika niezależną od

użytkownika, wskazania ciepłomierza lub podzielnika przyjmuje się jako równe średniemu zużyciu ze wszystkich ciepłomierzy, podzielników w budynku.

§ 40.

[sprawdzanie prawidłowości działania urządzenia stosowanego do podziału kosztów]

Przy kwestionowaniu przez użytkownika lokalu nieprawidłowości pracy ciepłomierza lub podzielnika kosztów, Spółdzielnia zleci na jego pisemny wniosek dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania ciepłomierza lub podzielnika kosztów, koszt ekspertyzy poniesie użytkownik lokalu.

§ 41.

[zmiany w instalacji centralnego ogrzewania]

Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, Spółdzielnia przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika.

§ 42

[rozpoczęcie i zakończenie ogrzewania]

Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 43

[brak unormowań w regulaminie]

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w § 2.

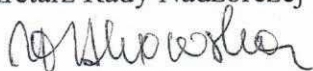
§ 44

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do rozliczeń dokonywanych za okres od 1 stycznia 2016 r., a w lokalach w których zamontowano podzielniki ciepła w IV kwartale 2015 roku także do rozliczeń za okres od dnia zamontowania podzielników do dnia 31 grudnia 2015 roku.

2. W przypadku zainstalowania w budynku podzielników ciepła lub liczników ciepła w trakcie okresu rozliczeniowego Zarząd Spółdzielni ustala od jakiego miesiąca danego roku rozliczenie następuje według odczytu podzielników lub liczników ciepła.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 34/2016 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Cegiełka” z dnia 14 grudnia 2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Irena Witkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Jerzy Dudzik