

REGULAMIN
DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I
PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBONIU

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów ciepła w budynku wielolokalowym opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. Nr 153/03 poz.1504, Nr 203/03 poz.1966, Nr 29/04 poz 257, Nr 34/04 poz. 293, Nr 91/04 poz.875, Nr 96/04 poz. 959, Nr 173/04 poz.1808, Nr 62/05 poz.552, Nr 21/07 poz. 124)
2. Ustawa o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016r. (Dz.U. 2016r., poz.831)
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119/03 poz. 1116)
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80/00 poz. 903)
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 25 października 2010r.. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. Nr 194/2010 poz.1291)
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn.12.04.2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75/02 poz 690)
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74/99 poz 836)
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu
9. Umowa zawarta między Odbiorcą a Dostawcą Ciepła na dostarczanie ciepła do budynków wielolokalowych Odbiorcy.
10. Umowa zawarta między Spółdzielnią a firmą rozliczeniową na serwis odczytowo-rozliczeniowy kosztów ogrzewania.

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.
2. Regulamin określa zasady rozliczeń z użytkownikami wszystkich lokali spółdzielczych, określonych poniżej jako lokale opomiarowane lub jako lokale nieopomiarowane

§ 3

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a. **ODBIORCA** - właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, który kupuje ciepło na podstawie umowy z **DOSTAWCĄ CIEPŁA** lub dostarcza je z własnych źródeł i instalacji ciepłych.
 - b. **DOSTAWCA CIEPŁA** – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem, od którego **ODBIORCA** na podstawie umowy kupuje ciepło.
 - c. **CO** – centralne ogrzewanie
 - d. **CW** – podgrzanie wody użytkowej
 - e. **Użytkownik lokalu** – członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni, właściciel lokalu, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
 - f. **Lokale opomiarowane w zakresie CO** – lokale, w których zainstalowano zawory termostaticzne oraz urządzenia wskaźnikowe, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie zgodności.
 - g. **Lokale nieopomiarowane w zakresie CO** – pomieszczenia (izby) zajmowane przez użytkownika, w których nie zamontowano urządzeń wskaźnikowych oraz lokale, których użytkownik uniemożliwił dostępu osobom upoważnionym do odczytu i kontroli prawidłowości działania tych urządzeń.
 - h. **Lokale opomiarowane w zakresie CW** – lokale, do których ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego, posiadających aktualne cechy legalizacyjne,
 - i. **Lokale nieopomiarowane w zakresie CW** - lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczanej ciepłej wody, a także lokale, w których stwierdzono niesprawność urządzeń oraz lokale, których użytkownik uniemożliwił dostępu osobom upoważnionym do dokonywania odczytu wskazań wodomierzy lub kontroli ich prawidłowego działania.
 - j. **Powierzchnia ogrzewana** – całkowita powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku.
 - k. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble

wbudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol i piwnic.

- l. **Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** – do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, powierzchnie zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się także powierzchnię piwnic do nich przynależnych.
- m. **Nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku (budynkach), których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym (grupowym węźle cieplnym).
- n. **Okres rozliczeniowy** - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby:
CO - 12 miesięcy (terminy okresów rozliczeniowych w załączniku dostarczonym dla każdego okresu rozliczeniowego oddzielnie)
CW - 3 miesięcy
- o. **Współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła** – współczynniki redukcyjne wskazania urządzeń uwzględniające różnice jednostkowych strat ciepła w lokalach w związku z ich usytuowaniem w bryle budynku.
- p. **urządzenia wskaźnikowe** – podzielniki kosztów ogrzewania, mieszkaniowe liczniki ciepła, liczniki ciepła w indywidualnych mieszkaniowych wymiennikach ciepła
- q. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Luboniu.

III. POSTANOWIENIE OGÓLNE

§ 4

1. Spółdzielnia wprowadza obowiązek montażu i stosowania do rozliczeń z użytkownikami lokali urządzeń wskaźnikowych – w przypadku kosztów ogrzewania oraz wodomierzy lokalowych – w przypadku kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej, w przypadku gdy ponad 50% użytkowników lokali w nieruchomości wyraża zgodę na opomiarowanie.
2. Warunkiem objęcia danego okresu rozliczeniem kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na podstawie urządzeń wskaźnikowych i wodomierzy mieszkaniowych, jest 80% udział mieszkań odczytanych w zakresie co i cw w całkowitej ilości mieszkań nieruchomości.
3. Obsługa, w tym montaż i odczyt urządzeń wskaźnikowych i wodomierzy lokalowych dokonywana jest przez Spółdzielnię lub podmiot upoważniony przez Spółdzielnię.
4. W przypadku gdy ponad 50% użytkowników lokali danej nieruchomości nie wyraża zgody (w formie pisemnej) na opomiarowanie lub w danym okresie rozliczeniowym, nie odczytano minimum 80% urządzeń o których mowa w ust 2 koszty ogrzewania wyznacza się ryczałtowo – w oparciu o powierzchnię lub kubaturę lokali, natomiast koszty podgrzania wody – w oparciu o liczbę zamieszkałych osób w lokalu.

§ 5

1. Użytkownik lokalu o którym mowa § 4 ust 1 zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - a. zamontowania przygrzejnikowych zaworów termostatycznych, urządzeń wskaźnikowych oraz wodomierzy lokalowych,
 - b. dokonywania odczytów w przypadku braku radiowej transmisji danych, przemontowania (zmiana grzejników) i plombowania podzielników,
 - c. konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - d. kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania,
2. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a. natychmiastowego zgłoszenia administracji Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń w tym uszkodzeń i naruszenia plomb.
 - b. poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń.
3. O terminie i sposobie przeprowadzenia odczytów urządzeń służących do przedmiotowych rozliczeń, zainstalowanych w lokalach ich użytkownicy są powiadamiani z 5-cio dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.
4. W terminie 7-10 dni po pierwszym odczycie ogłoszony będzie drugi termin odczytu dla lokali nie odczytanych w pierwszym terminie, o ile użytkownicy tych lokali nie uzgodnią wcześniejszego terminu odczytu.
5. Po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach podanych przez firmę odczytującą może być wyznaczony trzeci dodatkowy termin, na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Za odczyt w trzecim terminie użytkownik lokalu opłaci koszt odczytu ustalony pomiędzy Spółdzielnią, a firma rozliczającą w umowie wzajemnej. Koszt odczytu uwzględniany jest w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania.

6. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku jego nieobecności, uznaje się, iż osoba dorosła przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do udostępnienia lokalu do odczytu.
7. Punkty 3-6 nie dotyczą budynków opomiarowanych podzielnikami i wodomierzami ze zdalnym odczytem radiowym.
8. W przypadku nie udostępnienia lokalu w dodatkowym terminie użytkownik zostanie rozliczony jak za lokal nie opomiarowany.
9. Reklamację dotyczącą wykonanych odczytów należy zgłosić w terminie 14 dni od daty wykonania odczytu. Koszty reklamacji nieuzasadnionej obciążają użytkownika.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ CIEPŁA

§ 6

1. Koszty dostawy ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy (na podstawie zawartych umów). Do kosztów dostawy ciepła nie zalicza się kosztów związanych z utrzymaniem wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania węzłów cieplnych.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów dostawy ciepła przypadających na poszczególne nieruchomości z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy ciepła przeprowadza się, przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym oddzielnie na związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie na związane z podgrzewaniem wody.
4. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby CO określa się na podstawie wskazania licznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym.
5. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby CW w danej jednostce określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego (ciepłomierza) a wskazaniem licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania.

§ 7

Koszty zużycia ciepła podlegają podziałowi na:

1. Koszty stałe CO, do których zalicza się:
 - a. miesięczną opłatę stałą zakupu ciepła, która jest sumą: miesięcznej opłaty stałej za moc zamówioną, miesięcznej opłaty stałej za usługi przesyłowe.
 - b. koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku tj. klatek schodowych, pralni, suszarni itp.,
 - c. inne poniesione koszty związane z dostawą ciepła, niezależne od zużycia ciepła mierzonego licznikami w węźle cieplnym.
2. Koszty zmienne CO są różnicą pomiędzy całkowitymi kosztami ogrzewania budynku w okresie rozliczeniowym, a stałymi kosztami ogrzewania wymienionymi w ust. 1.
3. Koszty CW, do których zalicza się:
 - a. opłatę zmienną dostawcy ciepła za dostarczone ciepło do nieruchomości oraz za usługi przesyłowe na podgrzanie wody wodociągowej,
 - b. miesięczną opłatę stałą dostawcy ciepła, która jest sumą: miesięcznej opłaty stałej za zamówioną moc, miesięcznej opłaty stałej za usługi przesyłowe dla nieruchomości na potrzeby podgrzania wody wodociągowej.

§ 8

1. Koszty stałe CO ustalone zgodnie z § 7 ust 1 rozlicza się na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. W przypadku występowania w budynku lokali użytkowych, ustala się podział kosztów stałych ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni tych lokali przy zastosowaniu współczynników przeliczeniowych:
 - a. współczynnik przeliczeniowy dla lokali mieszkalnych $W_m=1,0$
 - b. współczynnik przeliczeniowy dla lokali użytkowych W_u ustala się według wzoru:
 $W_u = H : 2,5m$ gdzie: H – wysokość pomieszczeń
3. Koszty zmienne CO dzielone są na:
 - a. koszty ciepła poniesione na ogrzanie pomieszczeń ogólnego użytku, które są elementem kosztów stałych ogrzewania (§ 7 ust 1 pkt b)
 - b. koszty zmienne ponoszone na ogrzewanie lokali rozliczane zgodnie ze wskazaniem urządzeń wskaźnikowych.
4. Koszty CW ustalone wg zasad zawartych w § 7 ust 3 umniejsza się o opłatę stałą wnoszoną przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, do których dostarczana jest centralnie podgrzewana woda.
5. Koszty zmienne CW rozliczane są na m^3 zużytej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi (ciepła woda).

§ 9

1. Dla lokali niekorzystnie położonych w bryle budynku stosuje się współczynniki wyrównawcze opracowane na podstawie zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie lub wyznaczonych w oparciu o aktualny bilans strat ciepłych poszczególnych budynków
2. W przypadku wykonania dociepleń ścian zewnętrznych budynku lub likwidacji instalacji co w pomieszczeniach wspólnego użytku, w lokalach sąsiadujących z takimi pomieszczeniami lub ocieplonymi ścianami zostaną zmienione współczynniki wyrównawcze niekorzystne położenie w bryle budynku .

§ 10

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania temperatury użytkowania pomieszczeń nie niższej niż 16⁰C (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r)
2. W celu zachowania prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach oraz uwzględnienia ilości ciepła dostarczonego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu (Prawo energetyczne – art.45a, pkt.9) metoda podziału kosztów ogrzewania na poszczególne lokale zakłada podział całkowitych kosztów ogrzewania nieruchomości na koszt stały: dzielony w stosunku do powierzchni lokalu i zmienny: dzielony w stosunku do wskazań urządzeń wskaźnikowych. Koszt zmienny składa się z dwóch składników: kosztu zmiennego I, dzielonego w proporcji do iloczynu – średniej ważonej różnicy temperatur wewnętrznych lokalu odczytanych z podzielników oraz temperatury zewnętrznej sezonu grzewczego objętego okresem rozliczeniowym oraz powierzchni lokalu oraz kosztu zmiennego II, dzielonego w proporcji do wskazań skorygowanych jednostek zużycia (po uwzględnieniu współczynników oceny oraz wyrównawczych).
Uwzględnienie w kosztach zmiennych I średniej temperatury wewnętrznej rejestrowanej przez podzielnik jest wypełnieniem wymagań znowelizowanej ustawy Prawo energetyczne (od dnia 01.10.2016r.) w zakresie art. 45a, ust.9, pkt. 2, lit. a.
3. Udział kosztu zmiennego I i kosztu zmiennego II w całkowitych kosztach zmiennych wynosi po 50%.

V. USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I CENTRALNĄ WODĘ UŻYTKOWĄ.

§ 11

1. Zaliczki (przedpłaty) na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wnoszone będą przez użytkowników co miesiąc (12 m-cy), a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Wysokość zaliczki na poczet ogrzewania i ciepłej wody użytkowej ustala Zarząd (z upoważnienia Rady Nadzorczej) każdorazowo po dokonanych rozliczeniach dla wszystkich użytkowników lokali na bazie ostatniego rozliczenia, przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania obejmujących prognozę wzrostu ceny ciepła i przewidywanej ilości ciepła dostarczonego do nieruchomości.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
 - a. zmian cen energii cieplnej
 - b. wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynkach opomiarowanych
 - c. indywidualnie na wniosek lokatora.
4. Rozliczenie opłat z użytkownikami lokali nastąpi w jak najkrótszym terminie, nie później niż 30 września w przypadku kosztów ogrzewania oraz 90 dni licząc od daty odczytu w przypadku kosztów ciepłej wody użytkowej.
5. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
6. Inny sposób spłaty niedopłaty może mieć miejsce na wniosek użytkownika i jest indywidualnie rozpatrywany przez Zarząd Spółdzielni.
7. W przypadku wystąpienia nadpłaty kwota ta zostanie zaliczona na pokrycie :
 - a. zaległości w opłatach eksploatacyjnych lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni
 - b. bieżących lub przyszłych opłat za używanie lokalu,
 - c. lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu zostaje wypłacona w terminie 15 dni od daty złożenia wniosku.
8. Użytkownikom nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty, do czasu otrzymania przez użytkownika rozliczenia na piśmie, jaka wynika z rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową.
9. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone w formie pisemnej do Spółdzielni w terminie 21 dni od daty doręczenia rozliczeń. Spółdzielnia lub firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia reklamacji.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej zamianą lub zbyciem lokalu, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego w Spółdzielni przez zbywającego i nabywającego lokal.

11. W przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty sprzedaży lokalu koszty centralnego ogrzewania ponosi Spółdzielnia.
12. W przypadku wystąpienia błędu w indywidualnym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania na wniosek użytkownika lokalu złożony w okresie reklamacji można dokonać ponownego rozliczenia nieruchomości i wprowadzić korekty indywidualne w całej nieruchomości lub dokonać indywidualnej korekty rozliczenia i zwrócić kwotę nienależnie pobraną lub zażądać zwrotu kwoty nienależnie wypłaconej w terminie 30 dni od daty dostarczenia tej korekty.
13. Kwoty wynikłe z dokonanych korekt powiększą lub pomniejszą koszty ogrzewania i ciepłej wody błędnie rozliczonej nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

VI. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI, KTÓRE NIE ZOSTAŁY OPOMIAROWANEYCH I NIE DOKONANO W NICH ODCZYTU.

§ 12

1. Lokale nieopomiarowane w zakresie c.o. rozliczane są w części stałej proporcjonalnie do powierzchni lokalu, w części zmiennej na podstawie oszacowanego zużycia ciepła przeliczonego na jednostki zużycia podzielnika, uwzględniającego długość sezonu grzewczego, godzinowe temperatury zewnętrzne i projektowe zapotrzebowanie ciepła oraz założeniu projektowych temperatur wewnętrznych w pomieszczeniach.
2. Lokale nieopomiarowane w zakresie CWU rozliczane są przyjmując wskaźnik zużycia c.w.u. 3,6 m³/osobę/m-c
3. ~~W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonych uprzednio uszkodzeń urządzeń wskaźnikowych lub wodomierzy, ich demontażu lub niemożności dokonania odczytu wskazań w terminach odczytywania tych urządzeń zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust 3,4,5 Regulaminu lokale, których to dotyczy rozliczane są jako nieopomiarowane.~~

W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań podzielników kosztów i jednocześnie nieudostępnienie lokalu przez użytkownika albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości szkody wyrządzonej pozostałym użytkownikom tej nieruchomości. Wielkość szkody wyznaczona będzie w następujący sposób:

- koszty stałe szkody wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych,
- koszty zmienne 1 wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych, przy przyjęciu projektowej temperatury lokalu,
- koszty zmienne 2 wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych - jednostki zużycia ciepła wyznaczone będą ze zużycia ciepła poszczególnych pomieszczeń lokalu, uwzględniającego długość sezonu grzewczego, godzinowe temperatury zewnętrzne i projektowe zapotrzebowanie ciepła oraz założeniu projektowych temperatur wewnętrznych w pomieszczeniach.

Analizowany lokal uczestniczyć będzie w podziale kosztów ogrzewania tak jak dla lokali opomiarowanych i odczytanych.

4. W przypadku uszkodzenia tylko jednego urządzenia wskaźnikowego rozliczenie zużycia ciepła nastąpi wg zasad ujętych w §12 ust. 1 w zakresie pomieszczenia, którego to dotyczy.
5. W przypadku stwierdzenia śladów manipulacji przy urządzeniach wskaźnikowych lub wodomierzach lokalowych – osoba odczytująca odstępuje od odczytów i zawiadamia jednocześnie Administrację Spółdzielni o powyższym fakcie. Lokal zostaje rozliczony jak nie opomiarowany (opłaty szacowane) zgodnie z zasadami ujętymi w ust 1.
5. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wskazań wodomierzy w lokalu przez dwa okresy rozliczeniowe rozliczenie zaliczek (przedpłat) nie przysługuje. Przyjmuje się, że ustalone zaliczki z tytułu CW są równe kosztom podgrzania wody za ten okres, a dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje się za ostateczne. Po tym okresie lokal zyskuje status lokalu nieopomiarowanego.
6. W przypadku braku technicznych możliwości opomiarowania pojedynczych pomieszczeń – pomieszczenia te będą rozliczane wg średniego zużycia ciepła w mieszkaniu.
7. W przypadku braku odczytu nie zawinionego przez użytkownika – pomieszczenia te będą rozliczane wg średniego zużycia ciepła w mieszkaniu.
8. Łazienki w mieszkaniach, w których nie są zamontowane urządzenia wskaźnikowe, rozliczane będą w kosztach stałych lokalu, pod warunkiem jednorodnego dla całej nieruchomości stanu ich wyposażenia w urządzenia wskaźnikowe.
9. Umowę na indywidualne rozliczenie zużycia ciepła można rozwiązać, składając rezygnację w formie pisemnej ze skutkiem od następnego okresu rozliczeniowego. Dla powyższego lokalu stosuje się opłaty szacunkowe zgodnie z ust 1.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należytym stanie technicznym odpowiadają organy statutowe Spółdzielni.
2. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Spółdzielni.
3. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe CO.
4. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego najpóźniej do dnia 15.09 celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczającej
5. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie rozliczeniowym.
6. W przypadku dokonania przez użytkownika za zgodą Spółdzielni wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu wraz z karta katalogową. Użytkownik ma obowiązek zawiadomienia firmy rozliczającej o przeprowadzonej wymianie grzejników, w celu dokonania przemontowania podzielnika i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą grzejników, przemontowaniem podzielników i przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika i są uwzględniane w rozliczeniu kosztów ogrzewania za okres, w którym nastąpiła zmiana grzejnika.
7. W przypadku nie zachowania przez użytkownika karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika.
8. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie, bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nie opomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.
9. Koszty serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych urządzeń wskaźnikowych. Na pokrycie kosztów rozliczenia użytkownik wnosi zaliczki (łącznie z przedpłatami na c.o.).
10. W przypadku nieruchomości, które nie są objęte systemem rozliczania kosztów energii cieplnej na podstawie urządzeń wskaźnikowych - rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania będzie przeprowadzone na podstawie pełnych kosztów energii cieplnej dla nieruchomości, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkań.
11. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem a Spółdzielnią.
12. W przypadkach nie objętych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
13. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby Spółdzielni.
14. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu, wznowieniu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
15. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 14 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu z dnia 19 kwietnia 2017 r. i obowiązuje z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Maria Blaszczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Luboniu

Elżbieta Brzozowska