

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA, KOSZTÓW DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SŁONECZNA”

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U z 2006r nr 89 poz. 625 z późniejszymi zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z dnia 15.06.2002r – tekst jednolity: aktualizacja z dnia 27.05.2004 r.).
3. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę (Dz. U. z 2001r nr 72 poz. 747 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”.

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 2

Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

§ 3

1. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
 - 1) **CO** – centralne ogrzewanie,
 - 2) **CW** - podgrzanie wody wodociągowej (ciepła woda).
 - 3) **Użytkownik lokalu** – członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokalu, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu- nie będące członkami spółdzielni, właściciele lokali posiadający tytuł odrębnej własności lokalu, najemcy lokali mieszkalnych lub użytkowych oraz osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego.
 - 4) **Lokale opomiarowane w zakresie CW** – lokale, do których ilość dostarczonej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierzy lokalowych, spełniających wymogi określone obowiązującymi przepisami, a w szczególności posiadających legalizację wymaganą przepisami ustawy Prawo o miarach.
 - 5) **Powierzchnia grzewcza** – całkowita powierzchnia normatywna poszczególnych lokali wykazana w projekcie budowlanym budynku i potwierdzona „Przydziałem lokalu” lub

indywidualnie wyliczona dla lokali z dokonaną adaptacją pomieszczeń niemieszkalnych.

- 6) **Nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym obsługującym tą nieruchomość.
- 7) **Okres rozliczeniowy** – przedział czasu przyjęty do rozliczenia z użytkownikami lokali zużycia ciepła na potrzeby:
 - CO – 12 miesięcy (rok kalendarzowy liczony od 1 stycznia do 31 grudnia),
 - CW – co 6 miesięcy.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 4

1. Wprowadza się obowiązek opomiarowania wszystkich lokali w celu rozliczenia kosztów ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody.
2. Właścicielem urządzeń pomiarowych CW jest użytkownik lokalu i na nim spoczywa obowiązek pokrycia kosztów zakupu i legalizacji urządzeń. Zakup i legalizacja urządzeń może być indywidualny lub za pośrednictwem spółdzielni. W przypadku zakupu i legalizacji za pośrednictwem spółdzielni, koszty tego zakupu i legalizacji są refakturowane na użytkownika.
3. Rejestr zainstalowanych urządzeń pomiarowych wraz z cechami terminów ważności legalizacji prowadzi spółdzielnia.
4. Obsługa, w tym montaż i odczyt wskazań wodomierzy lokalowych CW dokonywana jest przez spółdzielnię lub podmiot przez nią upoważniony.
Na pisemne wezwanie spółdzielni odczyt wskazań wodomierzy lokalowych dokonywany może być przez użytkowników lokali i przekazywany do spółdzielni w formie pisemnej z podaniem numeru wodomierza, jego wskazań na dzień odczytu i czytelnym podpisem odczytującego.

§ 5

1. Użytkownik lokalu, o którym mowa w § 4 ust 1 zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu
 - 1) zamontowania urządzeń pomiarowych (wodomierze lokalowe), oraz w koniecznych przypadkach odpowietrzników miejscowych.
 - 2) dokonania odczytów.
 - 3) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń.
 - 4) kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania.
2. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) niezabudowywania urządzeń pomiarowych w sposób uniemożliwiający lub ograniczający ich odczyt, montaż, demontaż i kontrolę prawidłowości ich działania.
 - 2) natychmiastowego zgłaszania spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy tych urządzeń w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb.
 - 3) poniesienia powstałych z winy użytkowników wszelkich kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczania (np. wynikłych z zabudowy urządzeń uniemożliwiający swobodny do nich dostęp).
 - 4) ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu i przedstawiciela spółdzielni, lub podmiotu upoważnionego przez spółdzielnię. Wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie

stosownym protokołem.

- 5) o terminie i sposobie przeprowadzenia odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalach ich użytkownicy są powiadamiani ogłoszeniami na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych i w biurze spółdzielni co najmniej na 5 dni przed dokonywaniem odczytu.
- 6) w przypadku przewidywanej nieobecności użytkownika lokalu w czasie dokonywania odczytów, na wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość dokonania wcześniejszego odczytu wskazań urządzeń służących do rozliczeń.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

§ 6

1. Za całkowity koszt dostawy ciepła w nieruchomości uważa się:
 - 1) koszty (stałe i zmienne) zakupu ciepła z jego dostawą na podstawie zawartych umów,
 - 2) koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną kosztów z podziałem na koszty **CO** i **CW**.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów zakupu ciepła przeprowadza się, przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla nieruchomości w okresie rozliczeniowym, oddzielnie za **CO** i **CW**.
4. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego poniesione koszty na potrzeby **CO** i **CW** podlegają rozliczeniu z użytkownikami:
 - 1) **CO** – zwrot nadpłaty w terminie jednego miesiąca po przyjęciu rocznego bilansu przez Radę Nadzorczą,
– żądanie pokrycia niedoboru w terminie jednego miesiąca po dokonaniu rocznego rozliczenia kosztów zakupu ciepła.
 - 2) **CW** – zwrot nadpłat i żądanie pokrycia niedoboru w terminie do dwóch miesięcy od daty dokonania odczytów urządzeń pomiarowych.

§ 7

1. Koszty **CO** rozlicza się na poszczególne lokale w budynku, proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali. Jednostką fizyczną jest **m²** powierzchni grzewczej lokalu.
2. Ustala się podział kosztów ogrzewania, proporcjonalnie do powierzchni grzewczych lokali przy zastosowaniu współczynnika przeliczeniowego:
 - 1) dla lokali mieszkalnych współczynnik **Wu = 1,0**,
 - 2) dla lokali użytkowych współczynnik ustala się według wzoru: **Wu = H : 2,5m**, gdzie H jest wysokością pomieszczenia mierzona w metrach.
 - 3) dla lokali użytkowych do współczynnika **Wu** stosuje się dodatkowy mnożnik **Ws = 2,0** uwzględniający znacznie zwiększone w stosunku do lokali mieszkalnych **straty ciepła** w lokalach użytkowych spowodowane: częstym otwieraniem drzwi zewnętrznych do lokali użytkowych, wymuszaną przez wentylację mechaniczną wymianą powietrza w lokalach użytkowych oraz przeszkleniem ścian zewnętrznych w lokalach użytkowych (witryny).
3. Koszty podgrzania wody rozliczane są na **m³** zużytej wody zmierzonej wodomierzem lokalowym **CW**.

§ 8

W celu ochrony i zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych np.: zawory termostatyczne, zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkownika pomieszczeń nie niższą niż 16°C (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r).

V. USTALANIE ZALICZEK ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY

§ 9

1. Zaliczki na pokrycie kosztów CO i CW wnoszone będą przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Zaliczki na poczet CO i CW będą ustalane każdorazowo po dokonanych rozliczeniach z użytkownikami lokali, na bazie ostatniego rozliczenia kosztów z uwzględnieniem przewidywanych lub rzeczywistych wzrostów cen zakupu ciepła dostarczonego do nieruchomości.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów zakupu ciepła przeznaczonego na CW, ustala się na kolejny okres rozliczeniowy jako iloczyn prognozowanego zużycia wody ciepłej (m³) i stawki jednostkowej podgrzania wody.
4. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen zakupu energii cieplnej, Zarząd spółdzielni może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej spółdzielni.
5. Jeżeli użytkownik lokalu nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu wobec spółdzielni, nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat lub na pisemny wniosek użytkownika zostaje wypłacona w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku.
6. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach za używanie lokalu nadpłata podlega rozliczeniu i umniejsza zadłużenie wobec spółdzielni.
7. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto spółdzielni w terminie najbliższej wymaganej płatności za używanie lokali, nie później niż ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
8. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zmienia się użytkownik lokalu, opuszczający lokal powiadamia o tym fakcie spółdzielnię i przekazuje do spółdzielni odczyty stanów wodomierzy.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, w trakcie okresu rozliczeniowego dopuszcza się możliwość przejęcia skutków rozliczeń przez nabywcę lokalu, po wcześniejszym pisemnym wyrażeniu zgody przez zbywcę lokalu.
10. Jeżeli spółdzielnia nie zostanie powiadomiona o zmianie użytkownika lokalu, to rozliczeniu podlegać będzie za cały okres rozliczeniowy użytkownik lokalu, który posiadał tytuł prawny do lokalu w dniu odczytu urządzeń pomiarowych.

VI. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI GDZIE NIE DOKONANO ODCZYTÓW WODOMIERZY WODY CIEPŁEJ

§ 10

1. W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego do spółdzielni uszkodzenia, zerwania plomb montażowych wodomierzy CW oraz braku wcześniejszego komisyjnego odczytu tych urządzeń, zużycie CW szacuje się na 7,0m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.
2. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wskazań lub nieprzekazaniu, na wezwanie spółdzielni, wskazań wodomierzy CW, spółdzielnia ustala zużycie na podstawie analogicznego okresu rozliczeniowego roku ubiegłego. Uznaje się, że dokonane w ten sposób rozliczenie jest ostateczne.
3. Przyjęty sposób podany w pkt. 1 i 2 oszacowania wskazań wodomierzy, stanowi podstawę wymiaru zaliczki na pokrycie kosztów zużycia ciepła na CW w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Lokale użytkowe usytuowane w nieruchomości, w których zamontowane są wodomierze CW, obciążane są kosztami według wskazań tych wodomierzy. Opłaty za CO wnoszone są co miesiąc proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
5. W celu zabezpieczenia temperatury pomieszczeń nie niższej niż 16°C w lokalach użytkowych należy punkty grzejne wyposażać w odpowiednie urządzenia regulacyjne – np: głowice termostatyczne o nastawie minimalnej temperatury 16°C.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

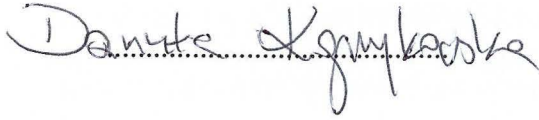
§ 11

1. Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczeń. Reklamację należy składać w formie pisemnej do spółdzielni. Spółdzielnia w terminie 30 dni od jej złożenia rozpatrzy reklamację i udzieli reklamującemu odpowiedzi.
2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty we wskazanym przez spółdzielnię terminie.
3. Instalacja CO stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym odpowiada spółdzielnia. Wprowadzanie jakichkolwiek zmian w wyposażeniu instalacji: zmiana przekrojów przewodów, rodzaju i mocy cieplnej grzejników; a więc także likwidacja grzejnika, zainstalowanie dodatkowych grzejników, wymiana lub likwidacja zaworów grzejnikowych jest możliwe po uprzednim uzyskaniu zgody spółdzielni. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalania obciążeń za CO.
4. W przypadku ujawnienia dokonanej przez użytkownika samowolnej przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych; sprawca – użytkownik, samowolnych zmian zobowiązany jest do przywrócenia, we wskazanym przez spółdzielnię terminie, stanu pierwotnego i pokrycia wszystkich kosztów usunięcia skutków wprowadzonych samowolnie zmian.
5. W przypadku niezastosowania się do wezwania, spółdzielnia wykona prace przywracające stan pierwotny własnym staraniem, na koszt i ryzyko użytkownika lokalu.

§ 12

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” w dniu 22.10.2022 r. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„SŁONECZNA”**
53-310 Wrocław, ul. Sztabowa 80A
NIP 8961002487, REGON 930145796

Przewodniczący Rady Nadzorczej



**RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu**