

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA W MSM „SZKUNER I” we Władysławowie

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- 1) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
- 2) **Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),**
- 3) ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.),
- 4) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.),
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 7.02.2019r.
- 7) Regulamin rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w MSM „Szkuner I” (data obowiązywania 27.04.2017)

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach MSM „Szkuner I” z siedzibą we Władysławowie, zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację ciepłej wody i centralnego ogrzewania.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz wartość zimnej wody i odprowadzania ścieków.
3. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są: wodomierze główne, liczniki ciepła, wodomierze ciepłej i zimnej wody.
4. Lokal (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
5. Koszty zakupu ciepła to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym.
6. Ciepła woda użytkowa to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra

Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

7. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.

8. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.

9. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania to okres przypadający na sezon grzewczy – czyli okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi. W uzasadnionych przypadkach może zostać przyjęty inny okres rozliczeniowy.

Okresem rozliczeniowym ciepłej wody jest kwartał.

10. Użytkownik lokalu to osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

11. Zużycie ciepła to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.

12. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

13. Firma rozliczająca – to pomiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Spółdzielnia na podstawie odrębnej umowy zleciła rozliczanie kosztów ciepła.

14. Podzielniki – rozumie się przez to podzielniki elektroniczne oraz mieszkaniowe liczniki ciepła

15. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego (wodomierz główny poboru wody w budynku, licznik i podlicznik ciepła).

16. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.

17. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

§ 3

Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na :

- energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
- energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.

Zasady rozliczania kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej

§ 4

Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.

§ 5

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na postawie :

- 1) Kosztu zużycia energii cieplnej oraz kosztu usługi przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła w budynku.
- 2) Rozliczenie kosztów podgrzania wody w danym budynku dokonuje się dzieląc sumę kosztów zmiennych poniesionych w danym okresie rozliczeniowym przez ilość zużytej w tym okresie wody zimnej do podgrzania. Ilość wody zostaje wyliczona na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych.
- 3) W rozliczeniu ciepła zużytego na podgrzanie wody nie uwzględnia się kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków.

§ 6

Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m³ wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach rocznych lub w przypadku zmiany cen przez dostawcę.

§ 7

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości **3 m³/osobę/miesiąc** x aktualna cena za 1m³.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu zgodnie z cennikiem usług określonych w umowie rozliczeniowej. W przypadku braku lub uszkodzenia wodomierza lub plombę stosuje się odpowiednie zapisy wymienione w pkt 1.
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni, wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Spółdzielnię lub określić ilość zużytej wody zgodnie z pkt 1.

§ 8

1. Średnioroczny koszt podgrzania wody jest równy całkowitym kosztom energii cieplnej dla celów podgrzania wody podzielonym przez 12 miesięcy.
2. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów podgrzewu 1m³ zimnej wody w danym budynku, Rada Nadzorcza może, na wniosek Zarządu zatwierdzić średnią cenę dotyczącą obciążeń zaliczkowych na podgrzanie wody w poszczególnych budynkach.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.

4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

§ 9

1. Zmiana zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody będzie następować w oparciu o kalkulację przychodów i kosztów na podstawie co najmniej z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.
2. W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.

§ 10

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia w okresach kwartalnych według odczytów wskazań wodomierzy.
2. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 14 dni od dnia odczytu.
3. Tradycyjna metoda odczytu została zastąpiona przez system radiowy. Wszystkie urządzenia wchodzące w skład systemu radiowego „ISTA” są odczytywane centralnie (domaqua radio net 3). Każde radiowe urządzenie końcowe (np. podzielnik, wodomierz ciepłomierz) łączy się z innymi urządzeniami i przesyła zgromadzone w nim dane do memonic3 radio net.
4. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

Zasady rozliczania kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania

§ 11

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w roku kalendarzowym.
2. Spółdzielnia wyposaża każdy budynek w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.
3. Lokale wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania (10 budynków ze zdalnym odczytem) i ciepłomierze (1 budynek bez zdalnego odczytu).
4. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
 - 1) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali;
 - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
 - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
 - 4) zakres termomodernizacji budynku;
 - 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.

5. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego lokalu .
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali dokonuje się jeden raz w roku i następuje po upływie okresu rozliczeniowego. Dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane nie później niż do dnia 31 marca następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów.
7. Przy rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia mieszkania w bryle budynku, które:
 - Przy rozliczeniu kosztów w oparciu o powierzchnię użytkową przyjmują wartość „1” dla wszystkich mieszkań,
 - Przy rozliczeniu od podzielników ich wartość jest ustalana w programie rozliczania kosztów ogrzewania wg współczynników korekcyjnych;
 - 1.1. Dla budynków Abrahama 2,3,9,10 i Hallera 13 – zalecanych przez C.O.B.R.T.I. INSTAL;
 - 1.2. Dla budynków Abrahama 15,16,17,18,19 – wyliczonych wg strat cieplnych lokalu

§ 12

1. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są ponoszone przez spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania od dostawcy i koszty własne przesyłu ciepła siecią niskich parametrów do budynków.
2. Przez koszty zakupu energii cieplnej rozumie się:
 - a) Koszty stałe zakupu
 - Koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany w oparciu o „Taryfy dla ciepła” dostawcy i dystrybutora,
 - Koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany w oparciu o „Taryfy dla ciepła” dostawcy i dystrybutora,
 - b) Koszty zmienne zakupu
 - Koszt zużycia energii cieplnej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła, mierzącego zużycie ciepła w danym budynku,
 - Koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalany w oparciu o wskazania licznika, mierzącego zużycie ciepła w danym budynku,
 - Koszt nośnika ciepła, ustalany w oparciu o wskazania wodomierza uzupełniającego.

§ 13

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania prowadzone są w oparciu o:
 - Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania
 - Powierzchnię (m²) użytkową lokalu,
2. Spółdzielnia może zmienić metodę rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne, zgodnie z przepisami, opierając się na opinii większości lokatorów danego budynku.
3. Zmiana metody rozliczenia nastąpić może po zakończeniu okresu rozliczeniowego, zgodnie z przepisami ustawy, na podstawie wniosku popartego opinią większości lokatorów danego budynku, zgłoszonego w terminie do 30 czerwca.

4. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku włączone są do kosztów całego budynku. Koszt przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
5. Nie dokonuje się demontażu podzielników przy zmianie metody rozliczania z podzielników na powierzchnię.

Zasady rozliczania centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową

§ 14

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali (m²) dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie łącznych kosztów zakupu i dystrybucji energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w ust. 1 przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali w nieruchomości objętych rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali, co stanowi podstawę ich rozliczenia.

Zasady rozliczenia w oparciu o podzielniki kosztów zużycia ciepła

§ 15

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki dokonuje się na podstawie łącznych kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku powiększonych o koszty rozliczenia przez firmę rozliczającą wyliczonych na podstawie cen usług i kosztów dystrybucji ciepła siecią niskich parametrów.
2. Rozliczeń kosztów ciepła w oparciu o podzielniki dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie:
 - Wskazań podzielników kosztów ciepła
 - Inwentaryzacji instalacji grzewczej w mieszkaniu
 - Listy lokatorów w budynku
 - Informacji o powierzchni użytkowej lokali
 - Informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków
 - Informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez lokatorów
 - Wskaźników dot. usytuowania lokali w budynku
3. Przez koszty sporządzenia rozliczeń budynku (klatki) rozumie odpłatność za:
 - Obsługę podzielników
 - Wykonanie dodatkowego rozliczenia związanego ze zmianą lokatorów.
4. Proporcje rozłożenia kosztów centralnego ogrzewania ustala się następująco:
 - **Dla budynków całkowicie docieplonych (ściany zewnętrzne wszystkich kondygnacji budynku, dachy) – 40% kosztów zmiennych zakupu i dystrybucji ciepła rozlicza się w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkań (1 m²), a 60% w oparciu o podzielniki.**
 - Dla budynków niedocieplonych i częściowo docieplonych – istnieje możliwość innego podziału.

5. Zmiana proporcji rozłożenia kosztów następuje od nowego sezonu grzewczego (w razie docieplenia budynku w czasie sezonu grzewczego)
6. Terminy podstawowe odczytów stanów podzielników kosztów ogrzewania wynikają z harmonogramów ustalonych wspólnie z firmami rozliczeniowymi.
7. Na wniosek lokatora możliwe jest przeprowadzenie dodatkowego, wizualnego odczytu stanów podzielników kosztów ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego. Koszt tej usługi, podobnie jak koszt usługi sprawdzenia poprawności działania podzielników przeprowadzonej na wniosek lokatora - w przypadku twierdzenia prawidłowego odczytu i działania podzielników, pokrywa wnioskodawca.
8. Koszty usług dokonywanych przez firmę rozliczeniową wynikają z cennika stanowiącego załącznik do umowy rozliczeniowej lub z aneksu do umowy rozliczeniowej. Ceny usług są do względu lokatorów w biurze spółdzielni.
9. W jednym budynku nie mogą funkcjonować dwa różne systemy rozliczania kosztów ogrzewania.

§ 16

1. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub Zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu, albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może: (art.45a.11a.)
 - 1) Dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania (art.361 k.c.) albo
 - 2) Obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
 - a) Metr² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego
2. Jeśli jeden lub kilka lokali w budynku nie ma podzielników kosztów ogrzewania, zarządca budynku powinien w stosunku do tego lokalu (lokali) stosować rozliczenie zamienne, przyjmując jako podstawę rozliczeń powierzchnię lub kubaturę lokalu. Lokator, pomimo posiadania w lokalu podzielników, zostanie rozliczony wg średniego zużycia ciepła występującego w lokalu znajdującego się w tym samym budynku, w następujących przypadkach:
 - a) Stwierdzenia zerwania większości plomb lub uszkodzenia większości podzielników, w wyniku czego niemożliwe stało się prawidłowe przeprowadzenie odczytu,
 - b) Jakichkolwiek zmian instalacji dokonywanych bez zgody Spółdzielni,
 - c) Innych przeszkód powstałych z winy lokatora, uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielników kosztów ciepła.
3. Lokator zostanie rozliczony za zużycie ciepła w pomieszczeniu, w którym został uszkodzony podzielnik lub zerwana plomba w następujący sposób:

- a) Gdy uszkodzenie wynika z winy lokatora, rozliczony zostanie wg mocy grzejnika znajdującego się w tym pomieszczeniu, pod warunkiem, że sprawnych podzielników w mieszkaniu jest przynajmniej tyle, co uszkodzonych,
4. **Cena minimalna.** Nie dopuszcza się całkowitego zamykania dopływu ciepła do mieszkania. Lokal może zostać rozliczony za brak zużycia ciepła w przypadku gdy wszystkie grzejniki w lokalu podczas sezonu grzewczego wykażą poniżej 10% średniego zużycia z budynku, (gdy wartość ogółem jednostek zużytych w lokalu jest niższa niż 10% wartości ogólnej jednostek w przeliczeniu na 1m² budynku.) według następujących metod:
- a) – 60% kosztów zmiennych zakupu i dystrybucji ciepła rozlicza się w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkań (1 m²), a 40% w oparciu o podzielniki.
- b) – według: 30 % średniego zużycia w budynku *m² (w jednostkach za 1m²);

Celem wprowadzenia ceny minimalnej jest wyeliminowanie nieprawidłowości polegających na obciążaniu kosztami ciepła lokatorów w sytuacji, w których opłaty są zaniżone ze względu na całkowite wyłączenie pracy grzejników przez niektórych lokatorów korzystających z ciepła sąsiednich lokali przenikającego przez przegrody budowlane, co prowadzi do niesprawiedliwego obciążania kosztami zakupu ciepła lokatorów prawidłowo użytkujących centralne ogrzewanie.

5. W przypadku zdania lokalu i jego przejęcia przez Spółdzielnię, firma rozliczająca wraz ze Spółdzielnią przeprowadza dodatkowy odczyt, na podstawie którego oblicza się wysokość opłaty, którą wnosi dotychczasowy lokator, po dokonaniu rozliczenia.
6. W przypadku przekazania lokalu przez Spółdzielnię nowemu lokatorowi obowiązany jest on regulować opłatę wynikającą ze wskazań podzielników od terminu przejęcia lokalu.
7. W pozostałych przypadkach, w razie zmiany lokatora wynikającej m.in. z zawarcia umowy sprzedaży, darowizny lub zamiany, a także w wyniku dziedziczenia, jeżeli nie dokonano odczytu dodatkowego w chwili przejęcia lokalu, wszelkie prawa i obowiązki wynikające z rozliczenia kosztów ciepła ponosi lokator, który przejął lokal.
8. W uzasadnionych przypadkach dokonania montażu podzielnika w trakcie trwania sezonu grzewczego rozliczenia kosztów c.o. za okres, w którym nie było jeszcze podzielnika na grzejniku dokonuje się szacunkowo na podstawie jego wskazań i ilości dni grzewczych.
9. Właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć swojego lokalu mieszkalnego od zainstalowanej w budynku sieci centralnego ogrzewania i przy jej wykorzystaniu zastosować inny rodzaj ogrzewania.
10. Spółdzielnia jest uprawniona do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych, sprawdzania zgodności stanu rzeczywistego z inwentaryzacją tych urządzeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Obowiązki lokatora

Par.17

1. Do obowiązków lokatora należy :
 - a) Zapewnienie warunków prawidłowej eksploatacji podzielników kosztów,
 - b) Informowanie niezwłocznie Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu podzielników kosztów ciepła, nieumyślnym ich naruszeniu lub uszkodzeniu plomb,
 - c) Umożliwienie Spółdzielni lub firmie rozliczającej przeprowadzanie okresowych kontroli podzielników kosztów ciepła,
 - d) Umożliwienie odczytania wskazań podzielników kosztów ciepła,
 - e) Umożliwienie łatwego dostępu do podzielników, sprawdzanie wielkości odczytów i potwierdzanie ważności protokołu odczytu poprzez złożenie podpisu przez pełnoletniego domownika,
 - f) Ponoszenie kosztów eksploatacji podzielnika oraz czynności związanych z rozliczeniem lokalu zgodnie z cenami usług, o których mowa w § 15.
 - g) Okresowa konserwacja i naprawa powłok antykorozyjnych instalacji centralnego ogrzewania i grzejników usytuowanych w lokalu,
 - h) Ponoszenie opłaty w wysokości 70 zł z tytułu wykonania usługi obniżenia poziomu wody w pionie centralnego ogrzewania, dokonanej na zlecenie lokatora,**
 - i) Niezwłoczne informowanie Spółdzielni o usterkach instalacji centralnego ogrzewania.
1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja lokatora w instalację c.o. lub c.w.u., a w szczególności :
 - a) Montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) Wymiana istniejących grzejników bez zgody Spółdzielni,
 - c) Demontaż grzejników,
 - d) Wymiana armatury przy grzejnikowej bez zgody Spółdzielni,
 - e) Demontaż lub manipulacja przy podzielnikach kosztów ogrzewania,
 - f) Zrywanie lub naruszanie plomb przy podzielnikach kosztów ogrzewania,
 - g) Samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.,
2. Za wszelkie uszkodzenia i działania o których mowa w pkt 3 lokator ponosi odpowiedzialność finansową.
3. Lokator zostanie obciążony kosztami:
 - a) Usunięcia przez Spółdzielnię skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.,
 - b) Naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji c.o. lub c.w.u.,
 - c) Samowolnego spuszczenia wody z instalacji c.o.,
 - d) Wymiany podzielników kosztów ogrzewania uszkodzonych z winy lokatora lub posiadających uszkodzone lub naruszone plomby,

- e) Naprawienia szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.

Zasady wnoszenia opłat, ustalania wysokości zaliczek oraz terminów rozliczeń i składania reklamacji

Par.18

1. Lokator zobowiązany jest do uiszczania zaliczki na poczet rocznego pokrycia kosztów zużycia energii cieplnej w wysokości wynikającej z indywidualnego zużycia ciepła na potrzeby c.o. powiększonej o procentowy, przewidywany wzrost temperatury w sezonie grzewczym:
 - a) Dla lokali mieszkalnych - do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc,
 - b) Dla lokali użytkowych – do 30 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc,
2. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu na konto Spółdzielni.
3. W uzasadnionych przypadkach wysokość może ulec zmianie w trakcie okresu objętego rozliczeniem rocznym, o czym Spółdzielnia powiadomi lokatorów.
4. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokator zobowiązany jest zapłacić w najbliższym terminie, jednak nie później niż do 30 dni od daty doręczenia rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach lokator może wystąpić do Spółdzielni o umożliwienie spłacenia powstałej niedopłaty w ratach.
5. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielnia zaliczy na poczet zadłużenia lokatora wobec Spółdzielni lub na poczet kolejnych miesięcznych opłat czynszowych.
6. **W terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia lokator ma prawo zgłosić reklamację firmie rozliczającej lub Spółdzielni. Reklamacja winna być rozpatrzona przez firmę rozliczającą lub Spółdzielnię w ciągu 21 dni od daty jej wpływu, lub – w uzasadnionych przypadkach - w ciągu 30 dni od daty jej wpływu.**
7. Przyjmuje się, że pobieranie zaliczek na c.o. obejmuje okres sezonu grzewczego tj. średnio od października do maja następnego roku.

Zasady rozliczania kosztów opłaty stałej

§ 19


1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku obejmują koszty stałe dostawy ciepła, które są niezależne od tego, ile faktycznie zużyto ciepła. Koszty stałe dzieli się według udziału powierzchni użytkowej, a koszty zmienne ustalane są w oparciu o wskazania układu pomiarowo – rozliczeniowego.
2. Do kosztów stałych zalicza się:
 - opłatę za moc zamówioną;

- opłatę stałą za usługi przesyłowe;
 - koszty własne (woda, energia elektryczna, amortyzacja sieci, węzłów, budynku, podatki, koszty wydziałowe)
 - straty na przesyłach.
3. Opłata stała ustalana na podstawie faktur dostawcy ciepła stanowi opłatę za gotowość dostarczania ciepła w ciągu całego roku do lokali. Koszty stałe za moc i dystrybucję podzielone przez powierzchnię użytkową budynku dają wskaźnik kosztu 1m² powierzchni użytkowej każdego lokalu w budynku.

§ 20

1. Regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w § 2 w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.
2. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....


Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....