SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
17-300 Siemiatycze, ul. 11 Listopada 43
tel 85 655 25 96, 85 655 22 43
NIP 544-000-03-95 REG. 000483180

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach
Nr 12 /2022 z dnia 14 grudnia 2022 roku.

REGULAMIN ROZLICZANIA ENERGII CIEPLNEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO -WŁASNOŚCIOWEJ W SIEMIATYCZACH

I. Postanowienia ogólne
II. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepłej wody
III. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania
IV. Prawa i obowiązki
V. Postanowienia końcowe

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Akty prawne

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r., poz. 648 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1208 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028, z 2022 r. poz. 1549),
5. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.),
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 ze zm.),
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048),
8. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2021 r., poz. 2068 ze zm.),
9. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.),
10. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 ze zm.),
11. 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),
12. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., nr 74 poz. 836 ze zm.),
13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70),
14. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. 2010 Nr 194, poz.1291 ze zm.),

15. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 172),
16. Norma PN-EN 834 – sierpień 2013 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.

§ 2. Definicje

1. **Lokalem** w pojęciu Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania.
2. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osobę, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Za **lokal opomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania** uważa się lokal, którego wewnętrzna instalacja wyposażona jest w zawory termostatyczne, a na grzejnikach zamontowane są podzielniki kosztów.
4. Za **powierzchnię ogrzewaną** uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokalu (np. przedpokój), ogrzewanych pośrednio ciepłem pomieszczeń sąsiadujących.
5. Za **lokal opomiarowany w zakresie dostawy ciepłej wody** uważa się lokal wyposażony w zalegalizowane wodomierze ciepłej wody.
6. Za **powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody** uważa się powierzchnię użytkową lokalu wyposażonego w instalację ciepłej wody.
7. Przez **lokale nieopomiarowane w zakresie dostawy ciepłej wody** rozumie się lokale nie posiadające wodomierza. Ponadto za lokal nieopomiarowany uznaje się lokal w przypadku stwierdzenia jednego z poniższych zdarzeń:

a) poboru wody z pominięciem wodomierza,
b) uszkodzenia wodomierza, które nie zostało zgłoszone administracji,
c) zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierzy,
d) braku lub uszkodzenia plomby montażowej założonej przez Spółdzielnię na połączeniu wodomierza z przyłączeniem wody,
e) przekroczenia terminu ważności okresu legalizacji wodomierzy oraz nieudostępnienie lokalu do wymiany lub legalizacji wodomierza w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

8. Pod pojęciem **węzła** rozumie się zbiór lokali w jednym lub w kilku budynkach, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika (liczników) ciepła można przeprowadzić odrębne rozliczenie zużytej energii na ogrzewanie.
9. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, jest wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
10. Rozliczenie indywidualne – sposób podziału kosztów dostawy ciepła do budynku

9. Jeżeli rozliczenie zostało wygenerowane elektronicznie przez firmę rozliczeniową, nie wymaga ono dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
10. Ewentualne korekty rozliczeń zaliczane będą do następnego okresu rozliczeniowego.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁEJ WODY

§ 4. Ustalanie kosztów dostawy ciepłej wody

1. Koszty podgrzania wody użytkowej (c.w.u.) ustala się odrębnie dla każdego budynku na podstawie wskazań zamontowanych liczników ciepła w węźle cieplnym .
2. Do rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody w lokalach opomiarowanych przyjmuje się koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody pomniejszony o opłaty ryczałtowe dla lokali nieopomiarowanych.
3. Cena 1 m^3 podgrzania wody ustalana jest w każdym okresie rozliczeniowym, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów i ilości m^3 zużytej wody w budynkach.
4. Koszty dostawy ciepłej wody rozlicza się:

a. w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych - według stawki ryczałtowej w zł/osobę,
b. w lokalach użytkowych nieopomiarowanych - według stawki ryczałtowej ustalonej od ilości osób z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności (ilość osób określa Zarząd Spółdzielni).
c. w lokalach mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych na podstawie wskazań wodomierzy faktycznego kosztu podgrzania 1m^3 wody.

5. Koszty dostawy ciepłej wody w budynkach z lokalami opomiarowanymi dzieli się na:

a) koszty zmienne (koszt ciepła i przesyłu zmiennego) rozliczane na poszczególne lokale na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
b) koszty stałe niezależne od zużycia indywidualnego (opłata za moc zamówioną i przesył stały) rozliczane proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej lokali.

6. Wysokość ryczałtu dla lokali mieszkalnych i użytkowych nieopomiarowanych określa Regulamin ustalania opłat i rozliczania z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz zasad montażu i odczytów wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach z dnia 2017 r.

§ 5 . Rozliczanie kosztów dostawy ciepłej wody

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej na podgrzanie wody między Spółdzielnią, a użytkownikami lokali następuje cztery razy w roku tj. na koniec każdego kwartału. W uzasadnionych przypadkach okresy rozliczeniowe mogą ulec zmianie na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.
2. Administracja dokonuje rozliczenia zużycia wody w ciągu 30 dni po zakończonym odczycie i dostarczają użytkownikom lokali indywidualne rozliczenia z określeniem wysokości nadpłat i niedopłat.
3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy zgłaszać w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
4. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłaty wynikającej z rozliczenia.
5. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi na złożoną reklamację rozliczenia w terminie 30 dni od daty złożenia reklamacji, wraz z podaniem sposobu rozliczenia korekty w przypadku jej zasadności.
6. Unormowania w zakresie dokonywania odczytów, wymiany uszkodzonych wodomierzy, nielegalnego poboru wody, uszkodzenia wodomierza lub jego plomby,

nieudostępnienia lokalu do dokonania odczytu wodomierza, montażu i legalizacji wodomierzy i przyjętych ryczałtów określone są w „Regulaminie ustalania opłat i rozliczania z tytułu zużycia zimnej wody, odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz zasad montażu i odczytów wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach".

7. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nabywca lokalu.
8. W miarę możliwości technicznych Spółdzielnia może podać użytkownikom lokali informacje o kosztach zużycia ciepła na cele podgrzania wody użytkowej w trakcie okresu rozliczeniowego na potrzeby rozliczeń z nabywcą lokalu lub najemcą, jednakże informacje te nie mogą stanowić podstawy do ustalenia odpowiedzialności stron umowy sprzedaży za opłaty eksploatacyjne.

§ 6 . Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy ciepłej wody

1. Wysokość zaliczek na poczet kosztów dostawy ciepłej wody ustala się indywidualnie na podstawie średniego zużycia w danym lokalu.
2. Na wniosek użytkownika dopuszcza się zmianę wysokości tych zaliczek do wysokości nie mniejszej niż średnie zużycie w lokalu z ostatnich czterech okresów rozliczeniowych.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 7. Podział całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej do nieruchomości

1. Całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej od dostawców zewnętrznych do nieruchomości w okresie rozliczeniowym dzieli się na:
   a) koszty stałe związane z opłatami za moc zamówioną, przesył i abonament
   b) koszty zmienne związane z zużyciem energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła.
2. Koszty zmienne ustalane są na podstawie wskazań liczników i faktur dostawców ciepła.
3. W razie uszkodzenia licznika ciepła określenie ilości energii cieplnej dostarczonej odbiorcy do chwili jego naprawy lub wymiany odbywać się będzie na podstawie zapisu zawartego w umowie ciepła.

§ 8. Rozliczenie kosztów stałych centralnego ogrzewania

1. Koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni w oparciu o fakturę wystawioną przez dostawcę.

§ 9. Rozliczanie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów

1. Koszty zmienne są to koszty dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania do danej nieruchomości wyrażone w GJ i zarejestrowane przez ciepłomierz główny c.o. Koszty zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do udziału obliczeniowych jednostek zużycia w danym lokalu we wszystkich jednostkach obliczeniowych w budynku. Koszt zmienny centralnego ogrzewania dla danego lokalu nie może być niższy od minimalnego kosztu zmiennego ani wyższy od maksymalnego kosztu zmiennego dla tego lokalu, ustalonych wg § 14 dla średnich temperatur zewnętrznych rozliczanego sezonu grzewczego.
   Koszty zmienne - koszty zależne od zużycia związane z opłatami za dostarczone ciepło do ogrzania lokali i części wspólnych budynku, a także za przesył zmienny.

Koszty zmienne wyszczególnione są w fakturach dostawcy ciepła w oddzielnych pozycjach i wyrażone są w jednostkach GJ (gigadżul).

Dla podzielników kosztów w skład kosztów zmiennych wchodzą:

- koszty wspólne
- koszty zmienne zależne od zużycia jednostek
- koszty zmienne zależne od zużycia komfortu cieplnego

2. Koszty zmienne związane z zużyciem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania będą rozliczane w proporcji:

a) koszty dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowane przez osoby zamieszkałe w danym budynku rozlicza się na powierzchnię lub kubaturę tych części proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali.
Oblicza się wg wzoru:
Koszty wspólne = Koszty zmienne x ustalony % Kosztów wspólnych.
(gdzie % kosztów wspólnych liczy się na podstawie ustawy prawo energetyczne).

b) **koszty zmienne zależne od zużycia** rozlicza się wg wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych położenia lokalu w bryle budynku, ustalonych dla danej nieruchomości oraz współczynników oceny całkowitej grzejników (Wpg) po uwzględnieniu kosztów wspólnych zgodnie z pkt 2a.
Oblicza się wg wzoru:
Koszty zużycia jednostek = Koszty zmienne x 30% kosztów zmiennych

c) **koszty zmienne zależne od zużycia (komfort cieplny)** wg funkcji komfortu cieplnego tzn. pomierzonej i zarejestrowanej przez podzielnik kosztów średniej temperatury wewnętrznej w lokalu oraz średniej temperatury zewnętrznej w trakcie sezonu grzewczego.
Oblicza się wg wzoru:
Koszty zużycia komfortu cieplnego = Koszty zmienne – (Koszty wspólne + Koszty zmienne zależne od zużycia).

3. Koszty całkowite dostawy ciepła dla danego lokalu stanowią sumę kosztów stałych i kosztów zmiennych.

§ 10. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest w 12-miesięcznych okresach rozliczeniowych przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła stosowną umowę. Koszty rozliczenia ponosi użytkownik lokalu.
2. Do rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania w lokalach przyjmuje się koszt zakupu energii cieplnej.
3. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w lokalach opomiarowanych według wskazań podzielników.
4. W przypadku braku możliwości dokonania rozliczenia wg powyższej zasady dopuszcza się zamienny sposób rozliczenia c.o.
5. **Metodę zamiennego** rozliczania stosuje się:

a) w sytuacjach wyjątkowych, kiedy rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania nie może być wykonane na podstawie wskazań pomiarowych lub wskaźnikowych awarii komputerowych systemów po stronie firmy rozliczającej koszty c.o. lub spółdzielni mieszkaniowej albo innych na które strony nie mają wpływu, dopuszcza się

możliwość zamiennego rozliczenia opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

b) w lokalach, gdzie nastąpiła awaria podzielnika bez ingerencji użytkownika lokalu – koszty ogrzewania dla tego urządzenia zostaną wyliczone wg średniego zużycia z maksymalnie trzech, ale nie mniej niż jednego poprzedniego okresu rozliczeniowego tego urządzenia a jeśli nie jest to możliwe – wg średniego zużycia w tym lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
c) w lokalach, gdzie nastąpiła awaria wszystkich podzielników bez ingerencji użytkownika lokalu – koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone wg średniego zużycia z maksymalnie trzech, ale nie mniej niż z jednego okresu rozliczeniowego tego lokalu a jeśli nie jest to możliwe – wg średniego zużycia w budynku w danym okresie rozliczeniowym.

6. Odszkodowanie będzie stosowane w następujących przypadkach:
   a) odmowy lub nieudostępnienia lokalu do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu,
   b) rezygnacji z indywidualnego rozliczenia c.o. na podstawie podzielników kosztów,
   c) samowolnej ingerencji w instalację c.o. mającej wpływ na wynik rozliczenia kosztów ogrzewania,
   d) uszkodzenia plomby na podzielniku kosztów ogrzewania,
   e) ingerencji w podzielnik kosztów ogrzewania w celu zafałszowania jego wskazań,
   f) nieudostępnienia do kontroli lokalu w całości bądź co najmniej jednego pomieszczenia w tym lokalu, w którym zainstalowany jest na grzejniku podzielnik kosztów ogrzewania.
7. Od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:
   a) koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem,
   b) koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_Z = C_{GJ} \times E_{CO}$$

gdzie:

K_Z - koszt zmienny ogrzewania lokalu (zł)
C_{GJ} - średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej (zł/ GJ)
E_{CO} - zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu (GJ), ustalona zgodnie z wzorem

$$Eco = \frac{Qco \times 3{,}6 \times 24 \times Sd}{\Delta tobl}$$

gdzie:

Qco - moc zainstalowana grzejników (MW)
3,6 - współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ
24 - czas poboru ciepła w ciagu doby
Sd - liczba stopniodni sezonu grzewczego (°C dni) obliczonych zgodnie z wzorem:
Δtobl - różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego

$$Sd = \sum L(m) \times (ti - te^{śr}(m))$$

gdzie:
L(m) - liczba dni ogrzewania w m -tym miesiącu (dni)

ti - średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu (°C)
$te^{śr}$(m) - średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m – tym miesiącu

c) koszty zużycia komfortu cieplnego ustala się wg zasady – temperaturę wewnętrzną w danym lokalu dla danego podzielnika ciepła przyjmuje się na poziomie normatywnym wg normy PN-82/B-02402 „Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach", która w przypadku pomieszczeń przeznaczonych do przebywania ludzi bez okryć zewnętrznych nie wykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej (np. pokoje mieszkalne, przedpokoje, kuchnie indywidualne, itp.) wynosi +20 st. C.

8. Odszkodowanie wyliczone zgodnie z ust. 7 powiększa się o koszt sporządzenia jego wyceny przez wykwalifikowane osoby.
9. W przypadku zbycia lokalu i zmiany właściciela w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przyjmuje nabywca lokalu.
10. W przypadku zwolnienia lokalu opomiarowanego w wyniku eksmisji lub wypowiedzenia umowy najmu, koszty ogrzewania obciążają Spółdzielnię zgodnie z dokonanym odczytem. W przypadku zwolnienia lokalu nieopomiarowanego koszty ogrzewania obciążają Spółdzielnię według średniego kosztu zł/m^2 p.u dla budynku. Koszty te dotyczą okresu od zwolnienia lokalu do objęcia go przez następnego użytkownika.
11. W miarę możliwości technicznych Spółdzielnia może podać użytkownikom lokali informacje o kosztach zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego na potrzeby rozliczeń z nabywcą lokalu lub najemcą, jednakże informacje te nie mogą stanowić podstawy do ustalenia odpowiedzialności stron umowy sprzedaży za opłaty eksploatacyjne.

§ 11. Przebieg odczytu i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynkach objętych indywidualnym rozliczeniem użytkowników

1. Jeden raz w ciągu sezonu na koniec okresu rozliczeniowego odbywa się odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
2. Operator (firma rozliczeniowa) po odczycie danych ma prawo do kontroli wskazań podzielnika kosztów c.o. po wcześniejszym powiadomieniu użytkownika lokalu lub gdy użytkownik udostępni lokal bezpośrednio w trakcie odczytu urządzeń.
3. W trakcie trwania okresu grzewczego możliwe są odczyty kontrolne podzielników kosztów. Odczytu podzielników kosztów dokonują komisyjnie uprawnieni pracownicy. Dane z odczytów kontrolnych odnotowuje się na kwicie odczytowym. W przypadku odmowy dokonania odczytu kontrolnego lub stwierdzenia manipulacji przy podzielnikach rozliczenie zużycia ciepła nastąpi wg metody odszkodowawczej.
4. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów w poszczególnych okresach rozliczeniowych należy wnosić pisemnie w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu reklamacji.
6. W rozliczanym okresie użytkownicy wnoszą zaliczki na poczet c.o. (centralnego ogrzewania).
7. Na podstawie jednostek odczytanych z podzielników w lokalu, przy uwzględnieniu typu grzejnika i podzielnika oraz metody montażu (współczynnik Wpg), jak również biorąc pod uwagę położenie lokalu w budynku (współczynnik Rm) - ustalane są

obliczeniowe jednostki zużycia. Są to wartości odczytane z podzielnika pomnożone przez współczynniki Wpg i Rm.

8. Następnie określane są kwoty jednostkowe dla nieruchomości, osobno dla kosztów wspólnych, stałych i zmiennych c.o. po zakończeniu okresu rozliczeniowego porównane zostają łączne przedpłaty (zaliczki) wniesione przez użytkownika z obliczonym kosztem użytkownika (koszty stałe + koszty wspólne + koszty zużycia + inne koszty np. za usługę rozliczeniową). W ten sposób otrzymuje się zwrot/dopłatę.

§ 12. Szczególne przypadki mające zastosowanie w rozliczeniach indywidualnych

1. W sytuacji montażu podzielników kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego, od początku okresu rozliczeniowego do daty montażu urządzeń użytkownik lokalu zostanie obciążony wg rozliczenia zamiennego, natomiast od daty montażu urządzeń do końca okresu rozliczeniowego ze wskazań urządzeń.
2. Montaż uzupełniający podzielników kosztów kosztów przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Koszty montażu i serwisu związanego z tą operacją pokrywa użytkownik lokalu.
3. Koszty usługi rozliczeniowej za lokale nieopomiarowane i opomiarowane obciążają użytkowników, których ta usługa dotyczy.
4. Koszty za usługę rozliczeniową zostaną podzielone według ilości urządzeń i wyszczególnione w rozliczeniu jako odrębna pozycja.
5. Przedpłaty na aktualny okres rozliczeniowy zostaną podane kwotowo.
6. Grzejniki zdemontowane za zgodą Spółdzielni nie będą uwzględniane w rozliczeniu.
7. Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni rozliczane będą metodą odszkodowawczą.

§ 13. Opłaty na poczet centralnego ogrzewania

1. Wysokość zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania ustala się indywidualnie dla każdego lokalu.
2. Dopuszcza się ustalenie indywidualnych zaliczek na pisemny wniosek użytkownika lokalu lub przy zmianie użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
3. Po rozliczeniu każdego sezonu grzewczego użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie zaliczek na c.o.
4. W przypadku niedopłaty różnice wpłaca się w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie będą naliczane odsetki. W uzasadnionych przypadkach na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może kwotę niedopłaty rozłożyć na dłuższy okres.
5. W przypadku nadpłaty za c.o. użytkownicy lokali pomniejszają wnoszone opłaty miesięczne o jej wartość. Odliczenia można dokonać z części stanowiącej przedpłatę na poczet centralnego ogrzewania.

§ 14. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła

Maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła określi firma rozliczająca zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z § 1 pkt 11.

§ 15. Zakres informacji o zużyciu ciepła – informacja roczna

1. Spółdzielnia raz w roku dostarcza użytkownikom lokali informację dotyczącą rozliczeń kosztów zakupu ciepła w następującym zakresie:

a) dla rozliczeń przy wykorzystaniu podzielników kosztów ogrzewania:
- dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m^2 powierzchni lokali lub 1 m^3 kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m^2 powierzchni lokali lub 1 m^3 kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.

- dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

§ 16. Warunki stosowania współczynników wyrównawczych wynikających z położenia lokalu (RM)

1. Współczynniki te stosowane są do lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów.
2. Współczynniki Rm. Współczynniki wyrównawcze Rm wyliczane i stosowane są dla jednostki użytkowej np. mieszkania ze względu na jej położenie w bryle budynku, przy indywidualnym rozliczaniu kosztów ogrzewania.
3. Współczynniki wyrównawcze dla lokali mieszkalnych przyjmuje się na podstawie szczegółowych obliczeń strat ciepła dla danego budynku.
4. Dla jednostek użytkownika będących lokalami użytkowymi (prowadzącymi działalność gospodarczą) wartość współczynnika wyrównawczego wynosi jeden. Rm=1,00.

5. Zmiana współczynników wyrównawczych może nastąpić w przypadku sporządzenia odpowiedniej dokumentacji przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje i uprawnienia.

§ 17. Warunki stosowania współczynników grzejnikowych (WPG)

1. Współczynniki te stosowane są dla lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów.
2. Zmiana współczynników korekcyjnych może nastąpić w przypadku sporządzenia odpowiedniej dokumentacji przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 18. Obowiązki Spółdzielni:

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
   a) organizacja systemu rozliczania kosztów ciepła i podgrzania wody pomiędzy użytkowników lokali,
   b) zapewnienie wyposażenia lokali w grzejnikową armaturę regulacyjną, podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze,
   c) zapewnienie możliwości zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania,
   d) usuwanie awarii i usterek urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania a także grzejników, grzejnikowej armatury regulacyjnej i instalacji w instalacjach centralnego ogrzewania i ciepłej wody stanowiących części wspólne budynków.

§ 19. Prawa i obowiązki Użytkowników

1. Do obowiązków Użytkowników należy:
   a) udostępnianie lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierzy, oraz zapewnienie pełnego bezpieczeństwa osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych,
   b) zapewnienie swobodnego dostępu do grzejników, armatury regulacyjnej (zawory i głowice termostatyczne), podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy,
   c) ochrona armatury regulacyjnej, przyrządów pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania przed zniszczeniem,
   d) niezwłoczne zawiadomienie administracji Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
   e) przestrzeganie zakazu dokonywania zmian w instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej bez uzyskania pisemnej zgody administracji Spółdzielni lub wykraczających poza uzgodniony zakres,
   f) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu, oraz sprawdzenie poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,
   g) ponoszenia opłat związanych z dokonywaniem odczytów i rozliczeń przez firmę rozliczającą,
   h) ponoszenie opłat za dodatkowe usługi firmy rozliczającej, w szczególności dodatkowy odczyt związany z zawinionym uszkodzeniem urządzeń pomiarowych kosztów ogrzewania, wymianę urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów

ogrzewania w wyniku zawinionego uszkodzenia, demontaż i ponowny montaż podzielników przy wymianie grzejników.

2. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
   a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zamiana,
   b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
   c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
   d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
   e) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
   f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
   g) demontaż grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania, przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej,
   h) zmianę miejsca zamontowania podzielnika kosztów ogrzewania,
   i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
3. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody (przywrócenie stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.
4. Użytkownik może reklamować rozliczenie kosztów energii cieplnej w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania tylko w formie pisemnej.
5. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza ciepłej wody lub podzielnika kosztów ogrzewania, może on żądać sprawdzenia urządzenia przez certyfikowaną instytucję na stanowisku pomiarowym pod warunkiem uiszczenia kaucji zabezpieczającej. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania urządzenia jest ono wymieniane na koszt producenta.
6. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła i ciepłej wody.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20. Kwestie nieuregulowane

Dodatkowe koszty rozliczeń, nieuregulowane w niniejszym regulaminie, określa aneks stanowiący załącznik do umowy z firmą rozliczającą.

§ 21. Przepisy końcowe

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 12 /2022 w dniu 14 grudnia 2022 r. , Protokół nr 8/2022 i obowiązuje:

   a) w części dotyczącej ciepłej wody - od 1 stycznia 2023 r.,
   b) w części dotyczącej centralnego ogrzewania od:

- dla budynków rozliczanych na dzień 31 sierpnia – od 1 września 2023 r.,
- dla budynków rozliczanych na dzień 30 września – od 1 października 2023 r.

2. Traci moc „Regulamin rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w

Siemiatyczach" uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 11 maja 2017 roku (uchwała Nr 4/2017) wraz z Uchwałą Nr 12/2017 Rady Nadzorczej z dnia 05 września 2017 roku dotyczącą omyłek pisarskich zawartych w/w Regulaminie.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Maria Marks

.....

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej
w Siemiatyczach

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Józef Olszewski

.....