

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „ŻOLIBORZ”.

Podstawy prawne

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) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
- 8) Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz”.
- 9) Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w SBM „Żoliborz”.

Słowniczek pojęć.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

Odbiorca ciepła - SBM „Żoliborz” zwana dalej Spółdzielnią.

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.

Powierzchnia użytkowa lokalu - to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się również powierzchnię zajęłą 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.

Centralne ogrzewanie (c.o.) - to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku (węzeł cieplny) do elementów grzejnych w celu zapewnienia odpowiedniej temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.

Ciepła woda (c.w.) - woda wodociągowa podgrzana w węźle cieplnym, 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.

Dostawca Energii Ciepłej - przedsiębiorstwo ciepłownicze zajmujące się dostawą energii cieplnej na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

Dostawca Gazu - przedsiębiorstwo ciepłownicze zajmujące się dostawą paliwa gazowego na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

Energia cieplna - ilość ciepła wytworzonego lub dostarczonego do podgrzania określonego nośnika ciepła albo ilość ciepła odebranego z tego nośnika w jednostce czasu.

Firma rozliczająca - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Spółdzielnia, na podstawie odrębnej umowy zleciła rozliczenie kosztów ciepła.

Grzejnik - element układu grzewczego służący do ogrzewania pomieszczeń (potocznie kaloryfer) za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.

Licznik główny ciepła - urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła w budynku, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła.

Licznik ciepła (ciepłomierz) - urządzenie służące do indywidualnego pomiaru zużycia ciepła w lokalach w zasobach Spółdzielni.

Moc cieplna zamówiona - ustalona przez Spółdzielnię największa moc cieplna, jaka w danym budynku wystąpi w warunkach obliczeniowych (temperatura zewnętrzna -16°C), która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia: pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach, utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych i prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.

MW (megawat) - jednostka mocy cieplnej związana z kosztami stałymi ciepła.

Nakładki zdalnego odczytu - elektroniczne urządzenia instalowane na: podzielnikach ciepła, ciepłomierzach, wodomierzach zw i cw pozwalające na zdalny odczyt ich wskazań.

Nośnik ciepła - gorąca woda lub para zwana też czynnikiem grzewczym.

Okres rozliczeniowy - to przedział czasu, za który dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej i paliwa gazowego dla celów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

Opłata stała za ciepło - koszt stały niezależny od zużycia ciepła za moc zamówioną.

Opłata zmienna za ciepło - koszt za dostarczoną energię cieplną koszt oraz za usługi przesyłowe, ponoszone w okresie faktycznego ich poboru, a wyliczana, jako iloczyn ilości dostarczonej energii cieplnej wg odczytów wskazań licznika oraz jej ceny dla danej grupy taryfowej wskazanego przez licznik główny ciepła.

Taryfa dla ciepła - zbiór cen i stawek opłat opracowany zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne.

Termostat (zawór grzejnikowy) - urządzenie automatycznie reguluje temperaturę grzejnika. Urządzenie automatycznie reguluje ilość ciepła dostosowując temperaturę w pomieszczeniu do potrzeb użytkownika.

Użytkownik lokalu - to osoba fizyczna i/lub osoba prawna, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

Węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.

Wodomierz - urządzenie mierzące zużycie wody zimnej lub ciepłej. Jednostką miary wodomierza jest m^3 (metr sześcienny).

Wspólne części w budynku - to pomieszczenia i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytkownika przez właścicieli lokali.

Postanowienia ogólne

- 1) Zapisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach SBM „Żoliborz” z siedzibą w Warszawie przy Pl. Inwalidów 10, za wyjątkiem budynków: Czarnieckiego 48, Czarnieckiego 61 i Pl. Słonecznego 11 (ogrzewanie i podgrzew wody za pomocą indywidualnych urządzeń w każdym lokalu) zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację ciepłej wody i centralnego ogrzewania.
- 2) Dla budynków wyposażonych w węzły cieplne koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody ewidencjonowane są osobno na podstawie energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego w oparciu o comiesięczną fakturę od Dostawcy Energii Ciepłej.
- 3) Dla budynku z własną kotłownią gazową, podział kosztów ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzew wody rozdziela się według proporcji: 65,77% na **c.o.**, 34,23% na **c.w.**.
- 4) Urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze) podlegają okresowej kontroli w zakresie wymagań, jakimi powinny odpowiadać, warunków właściwego ich stosowania oraz okresów ważności zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi. Dowodem kontroli metrologicznej jest cecha legalizacyjna albo cecha uwierzytelnienia.
- 5) Okres ważności dowodów legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat dla dowodów legalizacji pierwotnej lub dla dowodów legalizacji ponownej.
- 6) Okres ważności dowodów legalizacji ciepłomierza wynosi 10 lat dla dowodów legalizacji pierwotnej z koniecznością legalizacji ponownej po 5 latach.
- 7) Podzielniki ciepła, urządzenia montowane na grzejnikach centralnego ogrzewania, służące do podziału kosztu zużycia ciepła. Wymiana podzielników ciepła następuje raz na 10 lat (trwałość baterii litowej wewnątrz urządzenia).
- 8) Począwszy od stycznia 2024 roku kosztami urządzeń wymienionych w pkt. 4 i 7, ich demontażu, zamontowania i niezbędnego zaplombowania i uwierzytelnienia oraz legalizacją obciążony jest użytkownik lokalu.
- 9) Opłaty na pokrycie w/w kosztów będą wnoszone przez użytkownika lokalu na podstawie wystawionej faktury VAT wystawionej przez Spółdzielnię na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
- 10) Użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji urządzeń wymienionych w pkt. 4 i 7, dokonywania odczytów, przeprowadzenia czynności związanych z legalizacją i uwierzytelnianiem tych urządzeń osobom do tego upoważnionym.
- 11) W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zarówno zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni dostarczyć Spółdzielni protokół wskazujący stany zużycia urządzeń (tj. wodomierzy zw, cw, podzielników ciepła, ciepłomierzy) na dzień przekazania lokalu oraz oświadczenie wskazujące, kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu. Jeżeli Protokół i oświadczenie nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmują nabywca lokalu.
- 12) Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
- 13) Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.
- 14) Na wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody i zużycia wody użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Zarządu Spółdzielni pisemną reklamację w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.
- 15) Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzyć taką reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi w terminie 45 dni od daty jej pisemnego zgłoszenia.
- 16) Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia ww. kosztów.



- 17) Jeżeli użytkownik lokalu nie ureguluje należności związanych z rozliczeniem kosztów zużytych mediów, a jego reklamacja nie zostanie uwzględniona to Spółdzielnia będzie naliczać ustawowe odsetki karne.
- 18) W razie uznania reklamacji - Spółdzielnia natychmiast po jej wyjaśnieniu zwróci użytkownikowi lokalu niesłusznie naliczoną kwotę.

Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

- 1) Koszty centralnego ogrzewania w przypadku węzłów cieplnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawianych przez Dostawcę Energii Ciepłej, a w przypadku kotłowni gazowej na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę Gazu.
- 2) Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- 3) Dla potrzeb rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach uwzględnia się współczynniki redukcyjne zużycia ciepła „LAF” zalecane przez C.O.B.R.T.I. INSTAL, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
- 4) Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia w terminie do 30 kwietnia każdego roku.
- 5) Przez koszty zakupu energii cieplnej (w tym z paliwa gazowego) na potrzeby centralnego ogrzewania rozumie się:
 - a) koszty stałe zakupu ciepła,
 - b) koszty zmienne zakupu ciepła,
 - c) koszty nośnika ciepła, ustalany w oparciu o wskazania wodomierza.
- 6) Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania prowadzone są w oparciu o:
 - a) podzielniki ciepła lub/i ciepłomierze (koszty zmienne),
 - b) powierzchnię (m²) użytkową lokalu (koszty stałe).
- 7) Koszty ogrzewania wspólnych części w budynku stanowią część kosztów całego budynku. Koszt ten przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 8) Przy rozliczaniu kosztów ogrzewania za części wspólne biorą udział tylko koszty zmienne.
- 9) Rozliczenie ogrzewania części wspólnych następuje w indywidualnym rocznym rozliczeniu lokalu.

Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów zużycia ciepła i ciepłomierze.

- 1) Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki ciepła i ciepłomierze dokonuje się na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie dla poszczególnych budynków w okresie rozliczeniowym.
- 2) Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie:
 - a) wskazań podzielników ciepła,
 - b) wskazań ciepłomierzy,
 - c) inwentaryzacji instalacji grzewczej w lokalu,
 - d) informacji o powierzchni użytkowej lokali i wspólnych częściach w budynku,
 - e) informacji o kosztach zakupu energii cieplnej (w tym z paliwa gazowego) dla poszczególnych budynków osobno,
 - f) informacji o wysokości zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym.
- 3) Koszty stałe zakupu ciepła są pokrywane przez użytkowników lokali proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- 4) Koszty zmienne zakupu ciepła wylicza się osobno dla lokali i wspólnych części w budynku proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych.

- 5) Koszty zmienne wspólnych części w budynku są pokrywane przez użytkowników lokali proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
- 6) Odczyty podzielników ciepła i ciepłomierzy winny być wykonywane w terminie do 15 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego. W przypadku braku możliwości dokonania zdalnego odczytu, powinien on zostać wykonany naocznie w terminie ustalonym z użytkownikiem lokalu nie później niż do 15 dnia od uzyskania informacji o tym fakcie.
- 7) W lokalu, w którym awarii uległy w/w urządzenia bez winy użytkownika lokalu odczyty zużycia ciepła w okresie rozliczeniowym zostaną określone w oparciu o moc grzejnika.
- 8) W lokalu, w którym użytkownik lokalu za zgodą Spółdzielni zdemontował podzielniki ciepła, ciepłomierze lub grzejniki z podaniem terminu demontażu i ponownego montażu, zużycie ciepła w okresie rozliczeniowym zostanie określone w oparciu o średni odczyt z roku poprzedniego za dany miesiąc.
- 9) W lokalu znajdującym się w budynku, w którym założono podzielniki ciepła lub ciepłomierze i stosuje się rozliczenie kosztów na ich podstawie, w którym samowolnie zdemontowano w/w wskazane urządzenia, okresowe rozliczenie zostanie oparte o koszt ogrzewania 1m² powierzchni dla danego budynku zwiększonego o 50%.
- 10) Na wniosek użytkownika lokalu możliwe jest przeprowadzenie dodatkowego odczytu stanów podzielników ciepła lub ciepłomierzy w trakcie okresu rozliczeniowego. Koszt jednorazowego odczytu wynosi 50 zł.
- 11) Na wniosek użytkownika lokalu możliwe jest przeprowadzenie kontroli poprawności działania podzielników ciepła lub ciepłomierzy. W sytuacji stwierdzenia braku nieprawidłowości ich działania kosztem usługi firmy zewnętrznej zostanie obciążony zgłaszający użytkownik lokalu.
- 12) Koszty usług dokonywanych przez zewnętrzną firmę rozliczającą wynikają z cennika stanowiącego załącznik do umowy rozliczeniowej. Cennik usług jest do wglądu użytkowników lokali w administracji Spółdzielni.

Zasady wnoszenia opłat, ustalania wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania.

- 1) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania comiesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
- 2) Wysokość comiesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustala się każdorazowo po rozliczeniu mediów. Wysokość tę ustala się indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o zużycie ciepła zarejestrowane przez podzielniki lub liczniki ciepła z ostatniego rocznego okresu rozliczeniowego i w oparciu o **aktualny** koszt ciepła wynikający z bieżącej taryfy zakupu energii cieplnej.
- 3) Wysokość comiesięcznej zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku zmiany uwarunkowań cenowych wynikających z taryf Urzędu Regulacji i Energetyki, zmiany podatku VAT i innych składników mających wpływ na poziom ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła. W przypadku znaczących zmian cen Dostawcy Energii Ciepłej w tym Dostawcy Gazu, o czym Spółdzielnia pisemnie powiadomi użytkowników lokali.
- 4) Wysokość comiesięcznej zaliczki jest ustalana w taki sposób, aby zapewnić pokrycie kosztów zakupu ciepła ponoszonych przez Spółdzielnię.

Ogólne zasady rozliczania kosztów podgrzewu wody.

- 1) Koszty podgrzewu wody w przypadku węzłów cieplnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawianych przez Dostawcę Energii

Ciepłej, a w przypadku kotłowni gazowej na podstawie faktur wystawianych przez Dostawcę Gazu.

- 2) Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej lub paliwa gazowego na podgrzanie wody dla lokali opomiarowanych dokonuje się raz w roku po zakończeniu roku kalendarzowego.
 - 3) Rozliczenia kosztów podgrzewu wody dokonuje się w oparciu o odczyty wodomierzy lokalowych wyposażonych w nakładki do zdalnego odczytu.
 - 4) Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia w terminie do 30 kwietnia każdego roku.
 - 5) Przez koszty zakupu energii cieplnej i paliwa gazowego na potrzeby ciepłej wody rozumie się:
 - a) koszty stałe zakupu,
 - b) koszty zmienne zakupu, ciepła,
 - c) kosztu nośnika ciepła, ustalany w oparciu o wskazania wodomierza.
 - 6) Koszty zużycia ciepłej wody dla wspólnych części budynku włączone są do kosztów całego budynku. Koszt przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
 - 7) Przy rozliczaniu kosztów ciepłej wody za części wspólne biorą udział tylko koszty zmienne.
- 8) Rozliczenie ciepłej wody zużytej na części wspólne następuje w indywidualnym rocznym rozliczeniu lokalu.

Zasady rozliczenia kosztów zużycie energii cieplnej na podgrzanie wody w oparciu o wodomierze ciepłej wody.

- 1) Rozliczenia kosztów podgrzewu wody w oparciu o wodomierze ciepłej wody dokonuje się na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej na podgrzew wody dla poszczególnych budynków w okresie rozliczeniowym.
- 2) Rozliczeń kosztów podgrzewu wody dokonuje się na podstawie:
 - a) wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
 - b) inwentaryzacji instalacji wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
 - c) informacji o powierzchni użytkowej lokali i wspólnych częściach w budynku,
 - d) informacji o kosztach zakupu energii cieplnej (w tym paliwa gazowego) dla poszczególnych budynków osobno,
 - e) informacji o wysokości zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w okresie rozliczeniowym.
- 3) Koszty stałe zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody są pokrywane przez użytkowników lokali proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
- 4) Koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody wylicza się osobno dla lokali i pomieszczeń wspólnych, proporcjonalnie do licznika głównego ciepła.
- 5) Koszty zmienne zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody dzielone są przez sumaryczną ilość ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach, mierzonej w metrach sześciennych, na podstawie wskazań wodomierzy lokalowych.
- 6) Koszt podgrzania wody dla lokalu jest iloczynem podgrzania 1 metra sześciennego ciepłej wody i ilości ciepłej wody zużytej w danym lokalu w okresie rozliczeniowym.
- 7) Odczyty wodomierzy winny być wykonywane w terminie do 15 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego. W przypadku braku możliwości dokonania zdalnego odczytu, powinien zostać wykonany naocznie w terminie ustalonym z użytkownikiem lokalu nie później niż do 15 dnia od uzyskania informacji o tym fakcie.
- 8) W lokalach nieopomiarowanych (bez wodomierzy), przyjmuje się zużycie ciepłej wody w ilości 25 m³ miesięcznie na lokal po cenie obowiązującej w danym okresie.
- 9) W lokalu, w którym awarii uległy wodomierze bez winy użytkownika lokalu odczyty zużycia ciepłej wody w okresie rozliczeniowym zostaną określone według średniego zużycia z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych tego lokalu.

- 10) W lokalu, w którym użytkownik za zgodą Spółdzielni zdemontował wodomierze z podaniem terminu demontażu i ponownego montażu, zużycie ciepłej wody w okresie rozliczeniowym zostanie określone według średniego odczytu z roku poprzedniego za dany miesiąc.
- 11) W lokalu znajdującym się w budynku, w którym założono wodomierze i stosuje się rozliczenie kosztów na ich podstawie, a w którym samowolnie zdemontowano wodomierze, okresowe rozliczenie zostanie oparte o pięciokrotność średniego zużycia ciepłej wody w tym lokalu z ostatnich trzech lat, w których zanotowano zużycie.
- 12) Na wniosek użytkownika lokalu możliwe jest przeprowadzenie odpłatnego dodatkowego odczytu stanów wodomierzy w trakcie okresu rozliczeniowego w kwocie 50 zł za odczyt.
- 13) Na wniosek użytkownika lokalu możliwe jest przeprowadzenie kontroli poprawności działania wodomierzy. W sytuacji stwierdzenia braku nieprawidłowości ich działania kosztem usługi firmy zewnętrznej zostanie obciążony zgłaszający użytkownik lokalu.
- 14) Koszty usług dokonywanych przez zewnętrzną firmę rozliczającą wynikają z cennika stanowiącego załącznik do umowy rozliczeniowej. Cennik usług jest do wglądu użytkowników lokali w administracji Spółdzielni.

Zasady wnoszenia opłat, ustalania wysokości zaliczek na pokrycie kosztów podgrzania wody.

- 1) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczania comiesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
- 2) Wysokość comiesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów podgrzewu wody ustala się każdorazowo po rozliczeniu mediów. Wysokość tę ustala się indywidualnie dla każdego lokalu jako iloczyn zużycia ciepłej wody zarejestrowane przez liczniki z ostatniego rocznego okresu rozliczeniowego i stawki za podgrzew wody obliczonej w oparciu o **aktualny** koszt ciepła wynikający z bieżącej taryfy zakupu energii cieplnej.
- 3) Wysokość comiesięcznej zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, w przypadku zmiany uwarunkowań cenowych wynikających z taryf Urzędu Regulacji i Energetyki, zmiany podatku VAT i innych składników mających wpływ na poziom ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła. W przypadku znaczących zmian cen Dostawcy Energii Ciepłej w tym Dostawcy Gazu, o czym Spółdzielnia pisemnie powiadomi użytkowników lokali.
- 4) Wysokość comiesięcznej zaliczki na ciepłą wodę jest ustalana w taki sposób, aby zapewnić pokrycie kosztów zakupu ciepła na potrzeby podgrzewu wody ponoszonych przez Spółdzielnię.

Obowiązki firmy rozliczającej i użytkownika lokalu.

- 1) Obowiązki firmy rozliczającej:
 - a) dostarczanie i montowanie podzielników kosztów ciepła, ciepłomierzy i wodomierzy,
 - b) dokonywanie corocznych odczytów podzielników ciepła, ciepłomierzy i wodomierzy,
 - c) dokonywanie odczytów kontrolnych i międzyokresowych wg wskazań Spółdzielni lub na podstawie zgłoszeń użytkowników lokali,
 - d) przeprowadzanie inwentaryzacji urządzeń w mieszkaniach w celu uzyskania danych niezbędnych do dokonania rozliczeń,
 - e) dostarczanie Spółdzielni zestawień zbiorczych rozliczeń dla poszczególnych budynków w terminach zgodnych z umową,
 - f) sporządzanie rozliczenia kosztów zużycia dla poszczególnych użytkowników lokali i dostarczanie ich do Spółdzielni zgodnie z umową,
 - g) rozpatrywanie reklamacji zgłoszonych przez użytkowników lokali w terminie 14 dni od pisemnego zgłoszenia reklamacji.
- 2) Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - a) zapewnienie warunków prawidłowej eksploatacji urządzeń,
 - b) niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu

- podzielników kosztów ciepła, ciepłomierzy i wodomierzy lub nieumyślnym ich naruszeniu lub uszkodzeniu plomb,
- c) umożliwienie firmie rozliczającej lub Spółdzielni dokonania okresowej kontroli podzielników kosztów ciepła, ciepłomierzy i wodomierzy,
- d) zapewnienie swobodnego dostępu do podzielników kosztów ciepła, ciepłomierzy i wodomierzy,
- e) ponoszenie kosztów zakupu i eksploatacji podzielników kosztów ciepła, ciepłomierzy i wodomierzy.
- f) niezwłoczne informowanie Spółdzielni o zauważonych usterkach instalacji centralnego ogrzewania,
- 3) Bez zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. lub c.w., a w szczególności:
- a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
- b) wymiana istniejących grzejników,
- c) demontaż grzejników,
- d) wymiana armatury przygrzejnikowej,
- e) demontaż lub manipulacja przy podzielnikach kosztów ogrzewania , ciepłomierzach i wodomierzach,
- f) zrywanie lub naruszanie plomb przy podzielnikach kosztów ogrzewania , ciepłomierzach i wodomierzach,
- g) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.
- 4) Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa powyżej użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
- 5) Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
- a) usunięcia przez Spółdzielnię skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.,
- b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji c.o. lub c.w.,
- c) samowolnego spuszczenia wody z instalacji c.o. ,
- d) wymiany podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy uszkodzonych z winy użytkownika lokalu lub posiadających zerwane albo naruszone plomby,
- e) naprawy szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.
- 6) Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5 / 2023 w dniu 20. 04. 2023r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Dariusz Fedyniak


Przewodniczący Rady Nadzorczej

Hubert Ciał
