

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MARYSIEŃKA” W WĄBRZEŃNIE¹

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059, ze zm.);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222);
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2013 r., poz. 1443, ze zm.);
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, ze zm.);
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121, ze zm.).

II. Postanowienia ogólne.

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej wytworzonej we własnych kotłowniach w budynkach Spółdzielni, na potrzeby centralnego ogrzewania (**c.o.**) i podgrzania wody użytkowej (**c.w.u.**).
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali (mieszkalnych i użytkowych) stanowiących własność Spółdzielni lub własność użytkowników lokali, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody.
3. Użytkownikiem jest członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca lokalu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. Koszty wytworzenia energii cieplnej ustala się na podstawie wystawionych przez dostawcę paliwa gazowego faktur oraz innych kosztów bezpośrednio związanych z wytwarzaniem ciepła oraz obsługą kotłowni. Faktury za dostawę paliwa gazowego wystawiane są na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, rejestrującego zużycie paliwa gazowego, umowy oraz obowiązującej taryfy cenowej. Koszty wytworzenia energii cieplnej ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych budynków, z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne. Koszty wytworzenia energii cieplnej dla budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
5. Spółdzielnia lub na jej zlecenie podmiot zewnętrzny rozlicza koszty wytworzenia energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u. przypadające na użytkowników lokali w budynku.

¹ Zmieniony uchwałą nr 7/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie z dnia 22 marca 2017 r.

6. Koszty wytworzenia energii cieplnej we własnej kotłowni danego budynku, na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, obejmują:
 - a)koszty stałe – w szczególności opłaty abonamentowe, opłaty przesyłowe stałe, koszty energii elektrycznej, opłaty do UDT, konserwacji, obsługę kotłowni.
 - b)koszty zmienne – koszty zakupu gazu, opłaty przesyłowe zmienne
7. Koszty zmienne wytworzenia energii cieplnej dzieli się, na podstawie wskazań układu pomiarowego (ciepłomierzy), na koszty:
 - a) centralnego ogrzewania,
 - b) podgrzewu wody.
8. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego koszty stałe wytworzenia energii cieplnej, o których mowa w pkt II.6.a ustalane są dla poszczególnych lokali proporcjonalnie do ich powierzchni ogrzewanej centralnie i rozliczane z opłatami na ich pokrycie. Zapisy pkt III.34 i III.35 regulaminu stosuje się odpowiednio.

III. Zasady rozliczania kosztów zmiennych wytworzenia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali (koszty o których mowa w pkt II.7.a).

1. Koszty zmienne wytworzenia energii cieplnej rozlicza się na poszczególne lokale:
 - a) część stałą – proporcjonalnie do powierzchni lokali,
 - b) część zmienną – według wskazań podzielników kosztów.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, oraz powierzchnię pomieszczeń, które nie posiadają grzejników centralnego ogrzewania, a ogrzewane są ciepłem z sąsiednich pomieszczeń (np. przedpokój, ubikacja). Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni piwnic, balkonów i loggii (nie dotyczy lokali zajmowanych na siedzibę Spółdzielni).
3. Powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się na podstawie dokumentacji technicznej budynku.
4. W odniesieniu do lokalu użytkowego za powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania uważa się również pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania.
5. Indywidualnym rozliczeniem kosztów ogrzewania zgodnie z zasadami systemu obejmowane są lokale mieszkalne i użytkowe.
6. Lokale użytkowe wyposażone w podzielniki kosztów są rozliczane tak, jak lokale mieszkalne, z zastrzeżeniem pkt 32.
7. Indywidualne rozliczenie kosztów zmiennych wytworzenia energii cieplnej dla budynku dotyczy również lokali, w których nie było możliwości dokonania odczytu podzielników.
8. Montaż podzielników w lokalach odbywa się na koszt użytkownika lokalu, natomiast w lokalach użytkowych będących własnością Spółdzielni – na koszt Spółdzielni. W przypadku montażu podzielnika w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów według wskazań tego podzielnika nastąpi od dnia jego montażu.
9. Podzielniki kosztów zamontowane na grzejnikach powinny być chronione przed uszkodzeniem mechanicznym i elektronicznym. W szczególności, jako umyślne spowodowanie uszkodzenia traktowane będzie naruszenie plomby, uchwytów mocujących

lub obudowy podzielnika, próby przemieszczenia w położeniu podzielnika na grzejniku, jak również ingerencja radiowa bądź elektroniczna w układ pomiarowy. W takim przypadku lokal podlegać będzie rozliczeniu według zasad przewidzianych dla lokali nieopomiarowanych.

10. Za okres rozliczeniowy, za który dokonuje się rozliczenia kosztów zmiennych wytworzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania do poszczególnych budynków z wniesionymi przez użytkowników lokali zaliczkami, przyjmuje się rok kalendarzowy.
11. Odczyt podzielników kosztów dokonywany jest drogą radiową w terminie do 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Przekazanie użytkownikom kart odczytu następuje za pośrednictwem Spółdzielni. Reklamacje dotyczące wyniku odczytu przyjmowane są przez Spółdzielnię w ciągu 7 dni od daty ich dostarczenia użytkownikom. Po tym terminie Spółdzielnia nie przyjmuje reklamacji dotyczących dostarczonych wyników odczytów. Przekazanie użytkownikom arkuszy rozliczenia kosztów c.o. wraz z rozliczeniem naliczonych zaliczek następuje nie później niż do 15 kwietnia każdego roku.
12. Spółdzielnia może zawrzeć z podmiotem zewnętrznym umowę na przeprowadzenie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. W takim przypadku użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła w wysokości określonej w umowie zawartej przez Spółdzielnię z tym podmiotem.
13. W celu zapobieżenia działaniom, o których mowa w pkt. 9, użytkownik lokalu obowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do podzielników w celu dokonania ich kontroli przez osoby uprawnione (pracowników Spółdzielni lub podmiotu dokonującego montażu podzielników bądź rozliczenia kosztów). Wszelkie uwagi zgłaszane przez użytkownika lub stwierdzone przez osobę kontrolującą zostaną odnotowane w karcie kontroli (według wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu). Użytkownik lokalu otrzymuje kopię karty kontroli.
14. O zamiarze przeprowadzenia kontroli, o której mowa w pkt 13, Spółdzielnia informuje z jednotygodniowym wyprzedzeniem. Użytkownik lokalu powinien być obecny lub zapewnić obecność innej dorosłej osoby w trakcie kontroli. Odmowa podpisania karty kontroli zostaje odnotowana na karcie, a uwagi w niej zawarte uznaje się za wiążące. Uniemożliwienie dokonania kontroli skutkuje rozliczeniem tego lokalu w sposób określony w pkt 16 .
15. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia Spółdzielni o spowodowanym przez siebie uszkodzeniu podzielnika kosztów. Rodzaj uszkodzenia zostanie odnotowany przez osobę uprawnioną (pracownika Spółdzielni lub podmiotu dokonującego montażu podzielników bądź rozliczenia kosztów). Użytkownik otrzymuje kopię sporządzonej na tę okoliczność notatki.
16. W przypadku, o którym mowa w pkt 15, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem wymiany podzielnika. Do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w tym pomieszczeniu za okres rozliczeniowy, w którym wystąpiło uszkodzenie podzielnika przyjmuje się ilość jednostek rozliczeniowych obliczoną jako iloczyn średniej ilości jednostek rozliczeniowych przypadających na 1 m.kw. powierzchni ogrzewanej centralnie w danym budynku oraz powierzchni ogrzewanej tego pomieszczenia.

17. Stwierdzenie uszkodzenia podzielnika, które nie zostało wcześniej zgłoszone Spółdzielni, skutkuje rozliczeniem takiego lokalu według zasad przewidzianych dla lokali nieopomiarowanych.
18. Stwierdzenie uszkodzenia podzielnika lub innego powodu jego niesprawności, nie wynikających z winy użytkownika, skutkuje rozliczeniem takiego lokalu w sposób określony w pkt 16.
19. Przy kwestionowaniu przez użytkownika lokalu prawidłowości pracy podzielnika kosztów, Spółdzielnia zleci, na jego wniosek, dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania podzielnika, koszty ekspertyzy ponosi użytkownik lokalu.
20. Rozliczając koszty zmienne wytworzenia energii cieplnej bierze się pod uwagę wskazania podzielników kosztów ogrzewania oraz powierzchnię lokali.
21. Koszty zmienne wytworzenia energii cieplnej, o których mowa w pkt II.7.a, na cele centralnego ogrzewania w budynku dzieli się na:
 - a) część stałą (stałe koszty zużycia ciepła) – niezależną od indywidualnych użytkowników, związaną z ogrzewaniem pomieszczeń wspólnych (korytarzy, suszarni, klatek schodowych itp.) i oddawaniem ciepła przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. (np. grzejniki łazienkowe);
 - b) część zmienną (zmienne koszty zużycia ciepła) – zależną od indywidualnego zużycia według wskazań podzielników kosztów.
22. Część stała kosztów zmiennych wytworzenia energii cieplnej, w wysokości 40%, podlega rozliczeniu na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali.
23. Część zmienna kosztów zmiennych wytworzenia energii cieplnej, w wysokości 60%, podlega rozliczeniu, z zastrzeżeniem pkt 25, proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych określonych na podstawie iloczynu wskazań podzielnika, współczynnika mocy grzejnika (UF) i współczynnika redukcyjnego (LAF).
24. Ustala się minimalną ilość jednostek rozliczeniowych, zapewniającą wypełnienie warunku określonego w pkt VII.1 oraz niwelowanie zjawiska strat ciepła związanego z przenikaniem ciepła przez przegrody wewnętrzne, w wysokości 40% średniej ilości jednostek rozliczeniowych przypadającej na 1 m. kw. powierzchni ogrzewanej centralnie w danym budynku, obliczanej jako iloraz sumy ilości jednostek z wszystkich podzielników kosztów w danym budynku oraz sumy powierzchni ogrzewanej centralnie w tym budynku. Sposób obliczenia tej wartości przedstawia poniższy wzór:

$$\mathbf{MB} = (\mathbf{S/PB}) \times \mathbf{W}$$

MB – minimalna ilość jednostek rozliczeniowych na 1 m² w danym budynku

S – suma jednostek zużycia w danym budynku (podzielniki)

PB – powierzchnia ogrzewana w danym budynku (m²)

W – wysokości % średniej ilości jednostek rozliczeniowych

25. Jeżeli w lokalu nie został spełniony warunek, o którym mowa w pkt 24, do rozliczenia zmiennych kosztów zużycia ciepła w tym lokalu przyjmuje się minimalną ilość jednostek zużycia w danym lokalu, obliczoną jako iloczyn minimalnej ilości jednostek

rozliczeniowych przypadającej na 1 m.kw. powierzchni ogrzewanej centralnie w danym budynku oraz powierzchni ogrzewanej tego lokalu. Sposób obliczenia tej wartości przedstawia poniższy wzór:

$$ML = MB \times PL$$

MT – minimalna ilość jednostek zużycia w danym lokalu₂

MR – minimalna ilość jednostek rozliczeniowych na 1 m² w danym budynku

PL – powierzchnia ogrzewana lokalu (m²)

26. Poziom minimalnej ilości jednostek zużycia w danym lokalu osiąga się poprzez dodanie do rzeczywistych jednostek zużycia (odczytanych z podzielników) dodatkowych jednostek aż do osiągnięcia wartości o której mowa w pkt 25.
27. Suma dodatkowych jednostek rozliczeniowych dodana w sposób określony w pkt 26 pomniejsza ilość jednostek rozliczeniowych zarejestrowanych w lokalach, które spełniają warunek, o którym mowa w pkt 24, proporcjonalnie do udziału danego lokalu w ogólnej sumie jednostek rozliczeniowych w danym budynku, z wyłączeniem lokali niespełniających warunku, o którym mowa w pkt 24.
28. Całkowity koszt zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania dla użytkownika lokalu stanowi sumę części stałej i zmiennej, do której doliczany jest również koszt za wykonane rozliczenie.
29. Dla każdego lokalu ustala się współczynnik redukcyjny (LAF) zależny od jego położenia w bryle budynku, zgodnie z zasadami opracowanymi przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”, stanowiącymi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
30. Zmiana współczynnika LAF dopuszczalna jest w wyniku zmian warunków technicznych przegród zewnętrznych (np. docieplenie) lub stwierdzenia warunków rzeczywistych odmiennych od przyjętych w obliczeniach.
31. Współczynników wymienionych w pkt 23 nie stosuje się do rozliczania lokali użytkowych i lokali nieopomiarowanych.
32. Za lokal nieopomiarowany uważa się lokal, w którym:
 - a) nie zostały zamontowane podzielniki kosztów,
 - b) nie dokonano w ustalonych terminach odczytów,
 - c) stwierdzono niezgłoszone Spółdzielni uszkodzenie podzielnika,
 - d) bez porozumienia ze Spółdzielnią i jej zgody dokonano przeróbki instalacji grzewczej (wymiana grzejników lub zmiana ich mocy grzewczej, demontaż grzejnika itp.),
 - e) stwierdzono manipulowanie przy podzielnikach mające na celu zafałszowanie ich wskazań.
33. Do rozliczenia zmiennych kosztów zużycia ciepła w lokalach, o których mowa w pkt 32, przyjmuje się ilość jednostek rozliczeniowych obliczoną jako iloczyn dwukrotności średniej ilości jednostek rozliczeniowych przypadających na 1 m.kw. powierzchni ogrzewanej centralnie w danym budynku oraz powierzchni ogrzewanej tego lokalu.
34. Dopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest uiścić w najbliższym terminie wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu, licząc od daty doręczenia rozliczenia. Jeśli

dopłata jest wyższa od kwoty 200 zł, na wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może rozłożyć płatność tej należności na nie więcej niż 6 rat.

35. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia zalicza się, w kolejności:

- a) na pokrycie wszelkich zobowiązań użytkownika wobec Spółdzielni wynikających z użytkowania lokalu,
- b) na poczet bieżącej i kolejnych należności za użytkowanie lokalu, w równych częściach przez okres 6 miesięcy, nie więcej niż do wysokości wymagalnej należności wg stanu na ostatni dzień każdego z tych miesięcy.

Pisemna informacja o rozliczeniu nadpłaty w powyższy sposób jest przekazywana użytkownikowi niezwłocznie po zakończeniu tego procesu.

IV. Ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania.

1. Na poczet kosztów wytworzenia energii cieplnej użytkownik lokalu zobowiązany jest – w terminach określonych Statutem dla opłat z tytułu użytkowania lokalu – uiszczać:
 - a) opłatę stałą na pokrycie kosztów, o których mowa w pkt II.6.a, odnoszoną do powierzchni użytkowej danego lokalu;
 - b) zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych za centralne ogrzewanie, o których mowa w pkt II.6.b, w wysokości prognozowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej.
2. Przez prognozowane koszty, o których mowa w pkt IV.1.b, rozumie się iloczyn zaplanowanej miesięcznej ilości ciepła z tytułu dostarczenia ciepła do instalacji centralnego ogrzewania w danym budynku oraz ceny 1 GJ ciepła, odniesionych do powierzchni użytkowej budynku.
3. Wysokość stawki zaliczki miesięcznej za energię cieplną do ogrzania lokalu przyjmuje się dla każdego budynku oddzielnie. Wysokość zaliczki jest uzależniona od powierzchni ogrzewanej lokalu i stawki obowiązującej w danym budynku.
4. Wysokość zaliczki na koszty c.o. dla lokali, w których zaistniały okoliczności wymienione w pkt III.33, ustalana jest na poziomie dwukrotności stawki, o której mowa w pkt 1.b.
5. Wysokość wpłacanej zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z uwagi na zmianę ceny dostarczanego nośnika energii cieplnej (gazu). Spółdzielnia powiadamia użytkowników o zmianie wysokości zaliczki w formie pisemnej.

V. Zasady rozliczania kosztów wytworzenia energii cieplnej dla potrzeb przygotowania ciepłej wody (koszty o których mowa w pkt II.7.b).

1. Za lokal objęty dostawami ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie (punkt poboru) ciepłej wody dostarczanej centralnie.
2. Rozliczenia kosztów przygotowania c.w.u. dokonuje się w terminach określonych regulaminem rozliczania kosztów dostaw wody i odprowadzania ścieków.
3. W rozliczeniu energii cieplnej zużytej na przygotowanie c.w.u. nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków; rozlicza się tylko koszty tej energii.
4. Koszt wytworzenia energii cieplnej na przygotowanie c.w.u. wylicza się osobno dla każdego grupowego węzła cieplnego zapewniającego podgrzew wody dla określonego budynku.
5. Koszt wytworzenia energii cieplnej na przygotowanie c.w.u. dzieli się na:

- a) część stałą – obejmującą koszt ciepła traconego w sieci cyrkulacyjnej, która działa stale, aby zapewnić dopływ wody o wymaganej przepisami temperaturze do poszczególnych punktów poboru. Koszt gotowości instalacji nie jest związany z ilością zużywanej przez użytkownika ciepłej wody; przyjmuje się, że udział tego kosztu w kosztach wytworzenia energii cieplnej na przygotowanie c.w.u. stanowi 30% ciepła potrzebnego do podgrzania wody;
 - b) część zmienną – zależną od indywidualnego zużycia według wskazań wodomierzy ciepłej wody. Przyjmuje się, że udział tej części w kosztach wytworzenia energii cieplnej na przygotowanie c.w.u. stanowi 70% ciepła potrzebnego do podgrzania wody.
6. Część stałą kosztów wytworzenia energii cieplnej na przygotowanie c.w.u. ustaloną zgodnie z pkt 5 lit. a) niniejszego rozdziału rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w budynku.
7. Część zmienną kosztów wytworzenia energii cieplnej na przygotowanie c.w.u. ustaloną zgodnie z pkt 5 lit. b) niniejszego rozdziału rozlicza się na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach.
8. Liczbę osób zamieszkałych w budynku ustala się na ostatni dzień roku kalendarzowego poprzedzający okres rozliczeniowy, na podstawie danych zawartych w dokumentacji będącej w posiadaniu Spółdzielni, przy czym liczba osób w każdym lokalu nie może być mniejsza niż jeden. Liczba ta podlega weryfikacji w połowie okresu rozliczeniowego, bądź w przypadku zmiany użytkownika lokalu.
9. Ustalenie zużycia ciepłej wody w okresie rozliczeniowym niezbędne do prawidłowego rozliczenia kosztów wytworzenia energii cieplnej na przygotowanie c.w.u. dokonuje się na ostatni dzień kwartału kalendarzowego. Dopuszcza się możliwość zmiany tych terminów w przypadku zmiany ceny dostarczanego nośnika energii cieplnej (gazu).
10. W razie przejściowej niesprawności wodomierza, zainstalowanego w punkcie poboru c.w.u. w lokalu, wielkość opłaty za przygotowanie c.w.u. w danym kwartale ustala się na podstawie średniego zużycia zarejestrowanego przez ten wodomierz w okresie rozliczeniowym poprzedzającym uszkodzenie.
11. Rozliczenie indywidualnych kosztów z tytułu zużycia c.w.u. następuje w oparciu o:
- a) koszt stały obwodu cyrkulacji;
 - b) koszt podgrzania c.w.u. – według wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalu oraz obowiązującej opłaty za podgrzanie wody.
12. Kalkulację ceny podgrzania 1 m.sześc. wody i kwoty opłaty dla poszczególnych budynków w danym okresie rozliczeniowym przeprowadza się w oparciu o ilość i koszt wytworzonego ciepła oraz ilość podgrzanej wody. Koszt ten nie uwzględnia kosztu samej wody, który rozliczany jest zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, jak również kosztu stałego obwodu cyrkulacji.
13. Rozliczenie wniesionych zaliczek następuje w oparciu o ustalony na podstawie odczytu koszt przygotowania c.w.u. oraz o koszt stały.
14. Dopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest uiścić w najbliższym terminie wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu, licząc od daty doręczenia rozliczenia.

15. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia Spółdzielnia zalicza na poczet bieżących należności za użytkowanie lokalu.
16. Różnica pomiędzy rocznymi kosztami przygotowania c.w.u. a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów podlega rozliczeniu proporcjonalnie do kosztów zużycia ciepłej wody w danym roku kalendarzowym w poszczególnych lokalach, ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy w nich zainstalowanych.

VI. Ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów podgrzania wody.

1. Na poczet kosztów rocznego zużycia energii cieplnej na przygotowanie c.w.u. użytkownik lokalu zobowiązany jest – w terminach określonych Statutem dla opłat z tytułu użytkowania lokalu – uiszczać:
 - a) opłatę stałą (cyrkulacyjną) na pokrycie kosztów, o których mowa w pkt V.5.a, odnoszoną do liczby osób stale zamieszkałych w lokalu, ustalaną na podstawie przewidywanych kosztów i liczby osób,
 - b) zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych na przygotowanie c.w.u., o których mowa w pkt V.5.b, w wysokości iloczynu średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody z czterech ostatnich kwartałów, za które dokonano rozliczenia, i stawki opłaty zmiennej za użytą energię cieplną na przygotowanie c.w.u.
2. Wysokość stawki opłaty zmiennej za użytą energię cieplną na przygotowanie c.w.u. ustala się dla każdego budynku oddzielnie jako iloczyn ceny 1 GJ ciepła oraz ilości ciepła dostarczonej w celu podgrzania wody w tym budynku odniesionej do sumy odczytów wskazań wodomierzy ze wszystkich lokali w budynku za okres czterech ostatnich kwartałów, za które dokonano rozliczenia.
3. Wysokość wpłacanej zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z uwagi na zmianę ceny dostarczanego nośnika energii cieplnej (gazu). Spółdzielnia powiadamia członków o zmianie wysokości zaliczki w formie pisemnej.

VII. Postanowienia porządkowe.

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów termostatycznych zapewniających wymaganą rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. temperaturę użytkowania pomieszczeń, nie niższą niż 16 C.
2. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za pisemną zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje jej wadliwego funkcjonowania. W przypadku samowolnie dokonanych zmian użytkownik ma obowiązek przywrócenia instalacji c.o. do wcześniejszego stanu; lokal taki traktowany jest jak lokal nieopomiarowany.
3. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i c.w.u., a w szczególności:
 - a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - b) demontaż grzejników lub ich likwidacja,
 - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.,

- d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych lub regulacyjnych w lokalu lub w pomieszczeniach wspólnych (m.in. klatka schodowa, pralnia, suszarnia), oraz
- e) każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, jak też kosztów przygotowania c.w.u., stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu i podlega zastosowaniu sankcji przewidzianej w pkt. 5.
4. W przypadku dokonania przez użytkownika uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o., należy w uzgodnieniu z podmiotem rozliczającym dokonać: przemontowania podzielnika lub dodatkowego odczytu (tzw. międzyodczyt). Wynikające z tego tytułu koszty pokrywa użytkownik lokalu.
 5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, w przeciwnym razie Spółdzielnia zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. lub c.w.u. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.
 6. W przypadku zmiany użytkownika na skutek zbycia lub zamiany prawa do lokalu, użytkownik zasiedlający lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczenia kosztów energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u. dotyczące tego lokalu, chyba że strony zainteresowane (poprzedni użytkownik – aktualny użytkownik) postanowią inaczej. W takim przypadku, użytkownicy składają Spółdzielni pisemne oświadczenie – o przejęciu nadpłaty lub niedopłaty przez jednego z nich według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
 7. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej przyjmowane są w siedzibie Spółdzielni.
 8. Reklamacje te są rozpatrywane przez Spółdzielnię albo podmiot rozliczający w terminie 30 dni od daty otrzymania. Reklamacje dotyczące rozliczeń wykonywanych przez podmiot rozliczający Spółdzielnia przekazuje do rozpatrzenia temu podmiotowi w ciągu 7 dni.
 9. W przypadku uznania odwołania lub reklamacji mającej wpływ na rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u., kwota wynikająca z korekty rozliczenia stanowić będzie bilans otwarcia następnego okresu rozliczeniowego.
 10. Spółdzielnia na pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu, może dokonać ponownego komisyjnego odczytu podzielników lub wodomierzy i rozliczenia kosztów c.o. lub c.w.u. W przypadku, gdy:
 - a) potwierdzą się zastrzeżenia użytkownika lokalu – dokonana zostanie korekta rozliczenia, a koszty tej operacji poniesie dokonujący rozliczenia;
 - b) zarzuty nie zostaną potwierdzone – kosztami tej operacji obciążony zostanie użytkownik tego lokalu.
 11. Niedogrzenie lokalu, brak ciepłej wody użytkowej bądź jej dostawę o zaniżonej temperaturze użytkownik lokalu powinien zgłosić w administracji Spółdzielni w dniu stwierdzenia powyższego faktu. Spółdzielnia w przeciągu 1 doby od momentu zgłoszenia (za wyjątkiem dni wolnych od pracy) ma obowiązek komisyjnego sprawdzenia zgłoszenia w obecności użytkownika lokalu.

12. Okoliczności, o których mowa w pkt 11, weryfikuje pracownik Spółdzielni w oparciu o przeprowadzone pomiary. Z powyższych czynności pracownik Spółdzielni sporządza stosowny protokół, w którym określa przyczynę takich zdarzeń. Spółdzielnia będzie dążyć do jak najszybszego rozwiązania stwierdzonych problemów.
13. Spółdzielnia zobowiązana jest do informowania mieszkańców o bieżących działaniach związanych z eksploatacją sieci i urządzeń ciepłowniczych, a w szczególności o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego, występujących awariach i terminach ich usunięcia, przeglądach i konserwacji sieci i urządzeń znajdujących się w budynku. Informacje w tym zakresie wywieszane są na tablicach informacyjnych znajdujących się na klatkach schodowych.
14. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do dbałości o stan urządzeń zamontowanych do regulacji i rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej, umożliwienia pracownikom Spółdzielni okresowej kontroli stanu podzielników kosztów i wodomierzy oraz niezwłocznego informowania Spółdzielni o zauważonych usterkach instalacji c.o. i c.w.u.
15. Nieudostępnienie lokalu do kontroli traktuje się jako chęć ukrycia przez użytkownika manipulacji czynionych przy urządzeniach pomiarowych.

VIII. Postanowienia końcowe.

1. Na pisemny wniosek 80% użytkowników w danym budynku stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego zamienny sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, tj. proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali.
2. Wniosek, o którym mowa w pkt 1, powinien być złożony do dnia 15 września roku kalendarzowego poprzedzającego okres rozliczeniowy, w którym stosowany miałby być zamienny sposób rozliczania.
3. Zamienny sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania stosowany jest wyłącznie przez jeden okres rozliczeniowy. Kontynuowanie tej metody w kolejnym okresie rozliczeniowym możliwe jest po spełnieniu warunków określonych w pkt 1 i 2.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
5. Tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie przyjęty Uchwałą Nr 9/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysieńka” w Wąbrzeźnie z dnia 08 grudnia 2015 roku.

Załącznik nr 1 do Regulaminu:

Wartości współczynników „LAF” przyjętych do rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie.

Wartości współczynników redukcyjnych „LAF” przyjęto na podstawie opracowania Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie. Są one powszechnie stosowane dla budynków, w których wprowadzono system indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania lokali. Poniższe wartości współczynników redukcyjnych „LAF” dotyczą lokali w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wielokondygnacyjnych odpowiadających wymaganiom norm w zakresie ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 1 stycznia 1983 roku.

Zestawienie współczynników „LAF”

Położenie ogrzewanego lokalu lub pomieszczenia w danym pionie budynku	pion środkowy	pion szczytowy
NAJNIŻSZE	0,9	0,8
KOLEJNE	1,0	0,9
NAJWYŻSZE	0,9	0,8

UWAGI:

1. Zgodnie z zaleceniem COBRTI „INSTAL” wartości współczynników redukcyjnych „LAF” należy przyjmować z dokładnością do 0,1.
2. Wartości współczynników „LAF” dla lokali szczytowych (narożnych) z więcej niż dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata ulegają zmniejszeniu o dodatkowe 0,1 pkt.
3. Jeżeli lokal lub pomieszczenie położone jest nad ogrzewanym pomieszczeniem takim jak np. węzeł cieplny to wartość współczynnika „LAF” dla tego lokalu można skorygować powiększając go o 0,1 pkt.
4. Jeżeli lokal położony jest bezpośrednio przy załamaniu boku i przylega do "pustej przestrzeni" to wartość współczynnika „LAF” dla tego lokalu można skorygować zmniejszając go o 0,1 pkt.
5. Jeżeli lokal położony jest na najwyższej kondygnacji i posiada co najmniej dwa "skosy" to wartość współczynnika „LAF” dla tego lokalu można skorygować zmniejszając go o 0,1 pkt. (z uwagi na wadliwe wykonanie skosów)
6. Jeżeli w lokalu zostało wykonane docieplenie ściany to wartość współczynnika „LAF” dla tego lokalu można skorygować powiększając go o 0,1 pkt.
7. W przypadkach, które nie zostały powyżej ujęte wysokość współczynnika korygującego „LAF” ustala indywidualnie Zarząd Spółdzielni uwzględniając specyficzne warunki związane z usytuowaniem lokalu.

Załącznik nr 2 do Regulaminu:

.....
miejsowość, data

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Marysieńka” w Wąbrzeźnie

**OŚWIADCZENIE O PRZEJĘCIU NADPŁATY/NIEDOPŁATY W WYNIKU ZMIANY
UŻYTKOWNIKA LOKALU**

Niniejszym zgodnie oświadczamy, że w wyniku sprzedaży/zamiany* lokalu położonego przy ul. Akacyjowej, dokonanej na podstawie umowy z dnia, kwotę rozliczenia kosztów energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u. (nadpłatę lub niedopłatę) przejmuje zbywca/nabywca* ww. lokalu.

* – niepotrzebne skreślić

.....
podpis zbywcy

.....
podpis nabywcy

Dane kontaktowe zbywcy lokalu

Imię i nazwisko:
Aktualny adres do korespondencji:
Kontakt telefoniczny oraz email:

Dane kontaktowe nabywcy lokalu

Imię i nazwisko:
Aktualny adres do korespondencji:
Kontakt telefoniczny oraz email:

Załącznik nr 3 do Regulaminu:

KARTA KONTROLI STANU PODZIELNIKÓW

Adres lokalu: ul. Akacyjowa

Użytkownik lokalu/osoba uprawniona:

Liczba podziefnik6w:

Wizualny stan **podziefnika nr 1** zamontowanego w
nazwa pomieszczenia

nieuszkodzony

uszkodzony – stwierdzone uszkodzenia:

Kontrola ingerencji elektronicznej/radiowej

brak ingerencji

stwierdzono:

Wizualny stan **podziefnika nr 2** zamontowanego w
nazwa pomieszczenia

nieuszkodzony

uszkodzony – stwierdzone uszkodzenia:

Kontrola ingerencji elektronicznej/radiowej

brak ingerencji

stwierdzono:

Wizualny stan **podziefnika nr 3** zamontowanego w
nazwa pomieszczenia

nieuszkodzony

uszkodzony – stwierdzone uszkodzenia:

Kontrola ingerencji elektronicznej/radiowej

brak ingerencji

stwierdzono:

Wizualny stan **podziefnika nr 4** zamontowanego w
nazwa pomieszczenia

nieuszkodzony

uszkodzony – stwierdzone uszkodzenia:

Kontrola ingerencji elektronicznej/radiowej

brak ingerencji

stwierdzono:

Wizualny stan **podzielnika nr 5** zamontowanego w

nazwa pomieszczenia

nieuszkodzony

uszkodzony – stwierdzone uszkodzenia:

Kontrola ingerencji elektronicznej/radiowej

brak ingerencji

stwierdzono:

Wizualny stan **podzielnika nr 6** zamontowanego w

nazwa pomieszczenia

nieuszkodzony

uszkodzony – stwierdzone uszkodzenia:

Kontrola ingerencji elektronicznej/radiowej

brak ingerencji

stwierdzono:

Uwagi użytkownika:

.....
.....
.....
.....

Uwagi osoby kontrolującej:

.....
.....
.....
.....

Data i podpis użytkownika:

Data i podpis osoby kontrolującej: