

UCHWAŁA NR 15 /2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej „Wielkoblokowa” w Białymstoku
z dnia 25 lipca 2023 roku

Na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648. oraz § 33 ust.1 pkt 14 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

1. Przyjmuje się Regulamin określający zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat gazu, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach SBM Wielkoblokowa stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Nr 16/2019 Rady Nadzorczej z dnia 27 sierpnia 2019 roku, określający zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat gazu, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach SBM Wielkoblokowa w Białymstoku.

§ 2

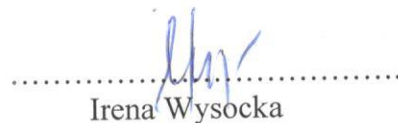
Regulamin wchodzi w życie po 14 dniach od jego opublikowania na stronie internetowej Spółdzielni i dotyczy przyszłych okresów rozliczeniowych.

Za przyjęciem uchwały głosowało ..8.... osób, przeciw ...0....osób.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Marta Łapińska-Krejza

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


.....
Irena Wysocka

REGULAMIN

OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT GAZU, CENTRALNEGO OGRZEWANIA, CIEPŁEJ, ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W LOKALACH SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „WIELKOBLOKOWA”

I . Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przez użyte w Regulaminie terminy i określenia rozumie się:

- 1) użytkownik lokalu:
 - a) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu,
 - c) właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
 - d) osoba posiadająca zawartą umowę najmu lokalu użytkowego
 - e) Spółdzielnia jako właściciel pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby pracowników
 - f) osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
- 2) powierzchnia ogrzewana – powierzchnia lokali mieszkalnych użytkowych, w których zainstalowane są grzejniki oraz powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników, a wchodzących w skład lokali (przedpokój, wc, łazienka, itp.) Za powierzchnię ogrzewaną uważa się również piwnice budynków usługowych Wasilkowska 1 i Dobra 12.
- 3) podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów, wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
- 4) współczynnik wyrównawczy [LAF] zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
- 5) węzeł cieplny jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło budynki mieszkalne i użytkowe.
- 6) układ pomiarowo – rozliczeniowy – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego na podstawie wskazań którego, Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczoną energię cieplną.
- 7) lokal mieszkalny i użytkowy opomiarowany w zakresie c.o. – lokal posiadający zamontowane podzielniki na grzejnikach w pokojach i kuchni (bez łazienki, wc, przedpokoj) lub posiadający indywidualny licznik energii cieplnej (ciepłomierz).
- 8) lokal opomiarowany w zakresie dostawy wody – lokal wyposażony w wodomierz ciepłej i zimnej wody.
- 9) koszt ogrzewania (c.o.) – koszt energii cieplnej pobranej od dostawcy pomniejszona o naliczenia za podgrzanie wody użytkowej. Koszty ogrzewania dzielą się na koszty stałe i koszty zmienne.
- 10) koszty stałe ogrzewania – opłata za ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytku, klatek schodowych, łazienek, straty na cyrkulacji ciepłej wody, piony grzewcze, opłata za moc zamówioną, usługi przesyłowe - rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i użytkowego.
- 11) koszty zmienne ogrzewania - opłata za pozostałą po odjęciu kosztów stałych część kosztów ogrzewania przypadająca na lokal, rozliczona proporcjonalnie do wskazań podzielników lub liczników lokalowych przy zastosowaniu ustalonego dla danego lokalu współczynnika wyrównawczego zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikającego z położenia lokalu w bryle budynku.
- 12) okres rozliczeniowy ciepła – należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna 1 sierpnia a kończy się 31 lipca roku następnego.
- 13) wodomierz – urządzenie służące do podziału kosztów dostawy wody do budynku na poszczególne lokale.
- 14) rozliczenie indywidualne – stanowi podział kosztów dostawy ciepła, wody i gazu do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
- 15) DKM – domowy komitet mieszkańców.

§ 2

1. Sposób rozliczenia kosztów:
 - 1) gazu w budynkach ze zbiorczymi gazomierzami - 1 kuchenka gazowa,
 - 2) centralnego ogrzewania:
 - a) w budynkach nieopomiarowanych – 1 m² lub 1 m³
 - b) w budynkach opomiarowanych – koszty stałe: 1 m² powierzchni ogrzewanej
– koszty zmienne: wg wskazań urządzeń pomiarowych

Rozliczenia ciepła wg wskazań urządzeń pomiarowych dokonuje firma rozliczeniowa wyłoniona w drodze przetargu, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania;

 - 3) wody zimnej i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody :
 - wg wskazań wodomierzy ;
 - wg norm zużycia- 2. Za w/w media pobierane są w każdym miesiącu zaliczki które podlegają okresowym rozliczeniom. Zaliczki uiszczane są na rachunek Spółdzielni, co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca. Zaliczki są ustalane w oparciu o obowiązujące taryfy i przepisy w sposób powodujący minimalizację kwot pozostałych do rozliczenia na koniec okresu rozliczeniowego.
- 3. Spółdzielnia w porozumieniu z dostawcą ciepła obowiązana jest :
 - 1) W zakresie centralnego ogrzewania:
 - a) do utrzymania w sezonie grzewczym temperatury normatywnej w mieszkaniach tj. +21 C (± 2° C) mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 1,50 m od podłogi, (przy całkowicie otwartych zaworach termostatycznych)
 - 2) W zakresie dostawy ciepłej wody:
 - a) dostarczenie wody o temperaturze normatywnej od + 45 do + 55° C (na połączeniu instalacji lokalowej do części wspólnej instalacji).
- 4. Niedogrzanie lokalu lub zaniżone parametry ciepłej wody użytkownik lokalu powinien zgłosić do administracji Spółdzielni w dniu stwierdzenia. Administracja ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub następnym. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika lub osoby przez niego upoważnionej. Uznanie reklamacji powinno skutkować naprawą instalacji lub wystąpieniem do dostawcy ciepła o zmianę parametrów pracy węzła cieplnego.

§ 3

1. Różnica między poniesionymi na rzecz dostawców kosztami zakupu ciepła, gazu, wody zimnej i odbioru ścieków do lokali mieszkalnych i użytkowych, a pochodzącymi z zaliczek przychodami (*nadpłata bądź niedobór*) podlega indywidualnemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, kiedy w okresie rozliczeniowym suma zaliczek będzie wyższa niż przypadające na lokal koszty, kwotę nadpłaty Spółdzielnia zaksięguje na konto czynszowe lokalu. Użytkownik lokalu nie może rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty.
3. W przypadku, kiedy suma zaliczek będzie niższa niż koszty, niedopłatę użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć w terminie najbliższej płatności pozostałych opłat za lokal. W przypadkach uzasadnionych, Zarząd na wniosek użytkownika lokalu może niedopłatę rozłożyć na raty.
4. W przypadku zbycia lokalu w okresie rozliczeniowym wniesione zaliczki będą rozliczona:
 - 1) z poprzednim użytkownikiem do wysokości wniesionych zaliczek (*za okres zamieszkiwania*),
 - 2) ostateczne rozliczenie zostanie dokonane z następnym użytkownikiem lokalu za cały okres rozliczeniowy.

II. Ustalania w zakresie rozliczania gazu

§ 4

W budynkach bez gazomierzy lokalowych Spółdzielnia zawiera umowę na dostawę gazu do budynku i dokonuje rozliczenia kosztów.

§ 5

1. Zaliczki na koszty dostawy gazu ustala się w równej wysokości na 1 kuchenkę gazową w oparciu o poniesione koszty poprzedniego okresu rozliczeniowego całego budynku oraz prognozowaną zmianę wysokości cen gazu.
2. W mieszkaniach wyposażonych w podliczniki gazu koszt zużycia ustala się 1 raz w roku na podstawie wskazań podlicznika, według cen gazu obowiązujących Spółdzielnię. Do kosztów gazu dolicza

się opłatę stałą tj. opłatę przesyłową stałą i abonament przypadający proporcjonalnie do ilości m^3 zużytego gazu w okresie rozliczeniowym.

3. Ostatecznym terminem rozliczenia zaliczek opłat za gaz jest 31 marca następnego roku.

III. Rozliczenie kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków

§ 6

1. Spółdzielnia jest uprawniona do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych wody w danym budynku. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.
2. Rozliczenie kosztów dostarczonej do budynku wody i odprowadzania ścieków odbywa się na podstawie liczników głównych, na które Spółdzielnia zawarła pisemne umowy z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym. Koszt ten jest rozliczany przez Spółdzielnię na wszystkie lokale podłączone do danego licznika głównego.
3. Zgodnie z wymogiem art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ustala się, iż rozliczania kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody dokonuje się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych. Techniczne wykonanie obciążeń lokali polegać będzie na rozliczeniu wszystkich kosztów dostawy wody poniesionych na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego do budynku proporcjonalnie do wskazań wodomierzy lokalowych (liczniki lokalowe są podzielnikami kosztów licznika głównego).
4. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozlicza się co najmniej 1 raz w roku.
5. Dodatkowe rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków może nastąpić na wniosek Domowego Komitetu Mieszkańców poparty podpisami większości właścicieli mieszkań. Opłata za dodatkowy odczyt i rozliczenie obciąży koszty utrzymania lokali budynku którego dotyczy.
6. W przypadkach uzasadnionych, dopuszcza się przyjmowanie odczytów wodomierzy w formie informacji telefonicznej, maila lub pisemnej.
7. W przypadku wątpliwości co do ilości zużycia wody, administracja spółdzielni dokona dodatkowego odczytu i sprawdzenia stanu wodomierzy.
8. W lokalach mieszkalnych bez wodomierzy koszty zużycia zimnej wody rozlicza się na osoby zamieszkałe w danym lokalu, przyjmując ryczałt na osobę zamieszkałą stanowiący iloczyn $4,20 m^3$ wody i aktualnej ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków. Liczbę osób zamieszkałych przyjmuje się nie mniejszą niż określona na podstawie powierzchni mieszkania w sposób następujący:
 - 1) do $45m^2$ -3 osoby,
 - 2) do $55m^2$ - 4 osoby,
 - 3) do $65m^2$ - 5 osób,
 - 4) ponad $65 m^2$ - 6 osób .
9. W lokalach użytkowych bez wodomierzy koszt zużycia wody kalkulowany jest, jako ryczałt na podstawie rodzaju działalności, według obowiązującego przeciętnego zużycia określonego odrębnymi przepisami. Koszty ryczałtowe są powiększane o koszty różnicy wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych rozliczone na dany lokal zgodnie z przyjętą w § 6 pkt 2 metodą.

IV. Rozliczenie kosztów podgrzania wody

§ 7

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest wg odczytu liczników na koniec okresu grzewczego.
2. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o odczyty wodomierzy ciepłej wody w poszczególnych lokalach, dokonuje Spółdzielnia.
3. Koszt podgrzania wody może ulec zmianie w przypadku zmiany cen energii cieplnej.

4. Ustalenie opłaty za podgrzanie 1 m³ wody następuje na podstawie :
 - 1) średniej opłaty stałej (moc zamówiona i stała opłata przesyłowa) przypadającej na 1m³ podgrzanej wody.
 - 2) kosztu podgrzania 1 m³ przy zużyciu 0,1550 GJ ciepła (ciepło potrzebne do ogrzania wody od 8 do 45 °C, $4,19 \cdot 1000 \cdot (\text{temperatura wody ciepłej} - \text{temperatura wody zimnej}) / 10^6$)
5. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do wspólnego węzła ciepłego, koszt ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody określa się jako sumę kosztu ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach obsługiwanych przez węzeł.
6. Zaliczki opłat za podgrzanie wody są rozliczone na podstawie odczytu wodomierzy lokalowych. Nie uwzględnia się różnicy kosztów wody zimnej do wodomierza głównego.
7. W lokalach mieszkalnych bez wodomierzy koszt zużycia wody rozlicza się na osoby zamieszkałe w danym lokalu, przyjmując ryczałt na osobę zamieszkałą stanowiący iloczyn ilości 2,10 m³ wody. Liczbę osób zamieszkałych przyjmuje się tak jak dla wodomierzy zimnej wody (§ 6 ust. 8).
8. Wysokość miesięcznego ryczałtu za podgrzanie wody w lokalach użytkowych nie wyposażonych w wodomierze ustala się wg normy zużycia wody na podstawie prowadzonej działalności i ryczałtu wynikającego z iloczynu 50% normatywnego zużycia wody i opłaty za podgrzanie 1 m³ wody,

V . Szczególne przypadki występujące przy rozliczeniu wody

§ 8

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy,
 - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy,
 - 3) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - 4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza lub naruszeniu plomb.
2. Kontrola wodomierzy polega na sprawdzeniu:
 - 1) czy cechy legalizacyjnej i plomby montażowej,
 - 2) urządzenia pomiarowe zostały zamontowane bez zastosowania obejść i czy posiadają dopuszczenie do stosowania,
 - 3) czy nie nastąpiła ingerencja w pracę instalacji i urządzenia zliczającego ilość zużytej wody.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, sprawdzający sporządza w obecności użytkownika lokalu protokół, w którym odnotowuje rodzaj i przyczyny nieprawidłowości.
4. W przypadku stwierdzenia przez pracowników Spółdzielni nieprawidłowej pracy wodomierza, wynikającej z winy użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego, użytkownik obciążony będzie za okres od ostatniego odczytu do dnia wykonania naprawy według stawki ryczałtowej na osobę lub rodzaju działalności.
5. W przypadku zerwania plomby na wodomierzu przyjmuje się zasadę jak w ust. 4, przy czym za ponowne oplombowanie wodomierza użytkownik obowiązany jest wnieść opłatę w wysokości określonej w uchwale zarządu
6. W przypadku uniemożliwienia odczytu wodomierzy zaliczki na wodę nie ulegną zmianie, a rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia wody w poprzednim okresie.
7. W przypadku kolejnego uniemożliwienia odczytu wodomierzy, rozliczenie i ustalenie zaliczek nastąpi według norm dla lokali nieopomiarowanych.
8. Odczytów stanów wodomierzy dokonuje się z dokładnością do 0,1 m³ .
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza.
10. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z kosztami Spółdzielni określonymi uchwałą Zarządu.
11. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
12. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim zużyciu wody.
13. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodującej zaburzenie wskazań wodomierza wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą

rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

14. Nieudostępnienie lokalu w celu odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego lub w celu wymiany wodomierzy, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowanych jak dla lokali nieopomiarowanych.
15. W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza wody nie jest możliwe, koszty wody dla tych lokali, zostaną rozliczone – ze zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego

VI. Ustalanie zaliczek na pokrycie kosztów c.o

§ 9

1. Zaliczki opłat ustala się na podstawie analizy zużycia i obowiązujących cen oraz prognozowanych zmian kosztów ciepła.
2. Wysokość zaliczki stanowi iloczyn powierzchni ogrzewanej mieszkania/lokalu i aktualnie obowiązującej stawki za c. o. za 1 m² powierzchni ogrzewanej.
3. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - 1) zmiany cen zakupu energii cieplnej od dostawcy,
 - 2) wyższego lub niższego niż planowane zużycia ciepła (*energii cieplnej*).
4. W budynkach, w których zamontowano podzielniki kosztów ogrzewania lub indywidualne liczniki energii cieplnej (*ciepłomierze*) w pierwszym okresie rozliczeniowym (*sezonie ogrzewczym*) po zamontowaniu, wysokość zaliczki ustala się, jako iloczyn powierzchni ogrzewanej mieszkania/lokalu i prognozowanej stawki za c. o. za 1 m² powierzchni ogrzewanej. Stawkę za 1 m² powierzchni ogrzewanej, ustala się na podstawie poniesionych kosztów ogrzewania dla danego węzła cieplnego w minionym okresie rozliczeniowym powiększonej o prognozowane zmiany cen mediów. Zaliczka podlega rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym.
5. W przypadku gdy do jednego węzła podłączone są budynki z lokalami nieopomiarowanymi w których różnica wysokości lokali przekracza 10%, zaliczki i rozliczenie różnicuje się proporcjonalnie do wysokości lokali.

VII. Rozliczenie zaliczek kosztów centralnego ogrzewania

§ 10

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania prowadzone są w oparciu o:
 - 1) liczniki ciepła i podzielniki kosztów centralnego ogrzewania - przez firmę rozliczającą,
 - 2) powierzchnię (m²) użytkową lub kubaturę lokalu (m³) - przez Spółdzielnię.W przypadkach gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne, koszty zakupu ciepła w części dotyczącej ogrzewania rozlicza Spółdzielnia stosując metodę wykorzystującą kubaturę lub powierzchnię lokali.
2. Spółdzielnia dopuszcza zmianę metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale w budynku opierając się na opinii :
 - 1) większości użytkowników lokali danego budynku w przypadku stosowania metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową,
 - 2) wszystkich użytkowników lokali danego budynku w przypadku stosowania metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów zużycia ciepła.
3. Przy zmianie metody rozliczania z podzielników na powierzchnię nie dokonuje się demontażu podzielników.
4. Zmiana metody rozliczenia nastąpić może po zakończeniu okresu rozliczeniowego, na podstawie wniosku użytkowników lokali danego budynku, zgłoszonego w terminie do 31 maja.

§ 11

1. Do rozliczanych kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawy ciepła.
2. Koszty stałe zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej ich lokali.

3. Rozliczenie kosztów ciepła następuje odrębnie dla każdego węzła cieplnego. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych kosztów zakupu ciepła. Koszty zakupu, ciepła są rozliczane w opłatach pobieranych od właścicieli lokali.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 sierpnia, a kończą się 31 lipca roku następnego.
5. Koszty centralnego ogrzewania podlegają ostatecznemu rozliczeniu z użytkownikami lokali do 31 grudnia bieżącego roku kalendarzowego.
6. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej.
7. Przy rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie (LAF), wynikające z położenia lokalu w bryle budynku które:
 - 1) przy rozliczeniu kosztów w oparciu o powierzchnię użytkową lub kubaturę przyjmują wartość "1" dla wszystkich lokali,
 - 2) przy rozliczeniu w oparciu o podzielniki i liczniki ciepła ich wartość jest ustalana w programie rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie zalecanych przez C.O.B.R.T.I. INSTAL współczynników wyrównawczych położenia lokalu mieszkalnego w bryle budynku.

Tabela: nr 1 współczynniki redukcji ze względu na położenie lokalu (LAF)

	lokale przy ścianie szczytowej i narożne	lokale środkowe	lokale przy ścianie szczytowej i narożne
poddasze	0,8	0,9	0,8
piętro środkowe	0,9	1,0	0,9
piętro środkowe	0,9	1,0	0,9
parter	0,8	0,9	0,8

- wartości współczynników „parter” odnosi się do lokali położonych na parterze nad nieogrzewanymi piwnicami lub bezpośrednio na gruncie (bez podpiwniczenia).

- jeżeli lokal jest położona nad ogrzewaną piwnicą, węzłem cieplnym wartość współczynnika redukcyjnego tego lokalu powiększa się o 0,1.

- wartość współczynników w wierszu „poddasze” odnosi się do lokali położonych pod stropodachem.

- jeżeli nad najwyższą kondygnacją w budynku znajduje się nieogrzewane poddasze, wartość współczynnika redukcyjnego lokali położonej pod tym poddaszem koryguje się powiększając ją o 0,1.

- wartość współczynników w kolumnach 1 i 3 dotyczy lokali narożnych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata.

- jeżeli w lokalu narożnym, więcej niż dwie ściany zewnętrzne mają różną orientację względem stron świata, wartość współczynnika redukcyjnego tej jednostki użytkowej zmniejsza się o 0,1.

8. Rozliczenie kosztu centralnego ogrzewania następuje odrębnie dla poszczególnych węzłów ciepłych wg podziału na :

- 1) Koszty stałe 75% - koszty wspólne, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali (koszty mocy zamówionej dla celów grzewczych , ciepło przenikające z sąsiednich lokali, ogrzewanie części wspólnych budynku i łazienek, koszt ciepła dostarczanego przez piony i gałazki przyłączeniowe.
 - 2) Koszty zmienne 25% - dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników lub liczników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku.
9. Ze względu na funkcjonujące w węzłach ciepłych regulatory pogodowe i ograniczniki przepływu związane z zamówioną mocą cieplną , dla każdego okresu rozliczeniowego określa się maksymalne i minimalne zużycie ciepła rozliczane z uwzględnieniem liczników i podzielników w sposób następujący:
- Maksymalne zużycie ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wylicza się jako krotność 1,80 średnich kosztów zmiennych rozliczanych za pomocą podzielników i liczników dla węzła cieplnego. Minimalnego zużycia ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali nie określa się ze względu , że zawiera się w kosztach stałych.
10. W przypadku budynków Wasilkowska 1 i Dobra 12 w pomieszczeniach piwnicznych, zarówno wynajmowanych jak i wykorzystywanych do przebywania przez pracowników Spółdzielni ustala się zaliczkę na pokrycie kosztów ciepła w wysokości ½ stawki określonej dla danego budynku. Do rozliczenia kosztów ciepła przyjmuje się ½ powierzchni lokali piwnicznych.

11. W przypadku rozwiązania lub zawiania najmu lokalu użytkowego od Spółdzielni w terminach niepokrywających się z okresem rozliczeniowym pobrane zaliczki na koszty ciepła nie są rozliczane.

VIII. Podzielniki kosztów i ciepłomierze

§ 12

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, lub indywidualnych liczników energii cieplnej (ciepłomierzy) dokonuje firma rozliczeniowa odrębnie dla każdego węzła cieplnego zgodnie z:
 - 1) umową rozliczeniową
 - 2) niniejszym regulaminemKoszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą użytkownicy lokali.
2. Rozliczeniu jako koszt centralnego ogrzewania, podlegają koszty zakupu ciepła zaewidencjonowane dla danego węzła cieplnego, po odjęciu opłat za podgrzanie wody użytkowej.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli sprawności, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów.
 - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników/ ciepłomierzy,
 - 3) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - 4) niezwłocznego powiadomienia spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania, zaworów termostatycznych i ciepłomierzy) lub naruszeniu plomb,
 - 5) poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
4. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej, w tym na zlecenie DKM poparte podpisami większości właścicieli mieszkań. Opłata za dodatkowy odczyt i rozliczenie obciąża wszystkie lokale budynkach węzła którego dotyczy.
5. W przypadku uniemożliwienia przeprowadzenia kontroli lub ujawnienia, iż właściciel lokalu dokonał nielegalnych przeróbek, modernizacji, demontażu grzejników, mających wpływ na prawidłowość wskazań zainstalowanych podzielników lub indywidualnych liczników energii cieplnej (ciepłomierzy), rozliczenie nastąpi wg zasad jak dla lokali nieopomiarowanych (1,8 krotność średnich kosztów dzielonych za pomocą podzielników dla węzła cieplnego).
6. W przypadku uszkodzenia podzielnika do rozliczenia na danym grzejniku przyjmuje się najwyższe wskazania podzielnika na grzejniku w mieszkaniu.
7. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiający odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
8. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
9. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
10. Zamontowanie podzielników kosztów lub indywidualnego licznika energii cieplnej (ciepłomierza) dla mieszkania nieopomiarowanego w budynku opomiarowanym, jest możliwe do połowy okresu grzewczego (do końca stycznia), wówczas istnieje możliwość obniżenia zaliczki ryczałtowej.
11. W przypadku posiadania lub zmiany formy ogrzewania na elektryczne lub podłogowe elektryczne użytkownik obciążony będzie kosztami stałymi.
12. Bez zgody spółdzielni użytkownik nie może zmienić formy ogrzewania mieszkania, które naruszyłoby instalację c.o.
13. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali na podstawie ich powierzchni. Warunkiem stosowania takiego rozliczenia jest brak urządzeń pomiarowych w lokalu.
14. Użytkownik takiego lokalu będzie obciążony kosztami ogrzewania w wysokości:

Kosztów stałych ogrzewania przypadających na lokal oraz kosztów zmiennych ciepła obliczonych jako krotność 1,80 średnich kosztów dzielonych za pomocą podzielników dla węzła cieplnego.
15. Koszt wymiany uszkodzonego podzielnika lub indywidualnego licznika energii cieplnej (ciepłomierza) oraz ponownego oplombowania ponosi użytkownik lokalu zgodnie z obowiązującym cennikiem firmy rozliczeniowej, która wystawi oddzielną fakturę za powyższe usługi.
16. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni spółdzielni lub firmie rozliczającej dostępu do ciepłomierzy, lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, w celu dokonania ich odczytu albo użyt-

kownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może:

- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
 - 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania i :
 - a) m³ kubatury budynku i kubatury lokalu użytkowego albo
 - b) m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu użytkowego.
17. Każdy użytkownik lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia zużycia energii cieplnej i ciepłej wody. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.

IX. Zasady rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową

§ 13

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali (m²) dokonuje Spółdzielnia na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej danego węzła cieplnego pomniejszonych o sumę opłat za podgrzanie ciepłej wody.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje poprzez podzielenie sumy kosztów ogrzewania, przez łączną powierzchnię użytkową lokali budynków węzła cieplnego objętego rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową rozliczanego lokalu.

§ 14

Ustalania i rozliczania zaliczek na dostawy wody i gazu dokonuje Zarząd.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 15/2023 z dnia 25 lipca 2023r.

Regulamin wchodzi w życie po 14 dniach od jego opublikowania i dotyczy przyszłych okresów grzewczych.