

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody i gazu
oraz zasad rozliczeń z użytkownikami lokali w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.

§1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i lokali użytkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, a także zasady rozliczania kosztów zakupu gazu.
2. Podstawa prawna:
 - 1) Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze;
 - 2) Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 3) Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne;
 - 4) Statut Spółdzielni;
 - 5) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 6) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r. 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.
3. Informacje o uchwaleniu Regulaminu oraz zmian do Regulaminu będą umieszczane na tablicach ogłoszeń znajdujących się w klatkach schodowych w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. Regulamin jest dostępny w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” oraz na stronie internetowej.

II. CZĘŚĆ OGÓLNA.

§2

1. Na użytkownikach lokali ciąży obowiązek poszanowania uzasadnionych interesów użytkowników innych lokali poprzez utrzymywanie w lokalu minimalnej temperatury w wysokości 16⁰C, która:
 - nie powoduje zwiększonego zużycia energii cieplnej przez lokale przyległe,
 - nie powoduje niebezpieczeństwa zawilgocenia i zagrzybienia wspólnych elementów budynku.
2. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) **c.o.** - centralne ogrzewanie;
 - 2) **c.w.** - ciepła woda użytkowa znajdująca się w instalacji wodociągowej;
 - 3) **użytkownik lokalu** - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo lokalu, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędąca członkiem Spółdzielni, właściciel lokalu, najemca lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego;

- 4) **lokale opomiarowane w zakresie c.w.** - lokale, do których ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego, spełniającego wymogi określone obowiązującymi przepisami, a w szczególności posiadające legalizację wymaganą przepisami ustawy z dnia 11.05.2001r. Prawo o miarach;
 - 5) **lokale nieopomiarowane w zakresie c.w.** - lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczonej ciepłej wody, a także lokale w których stwierdzono niesprawność urządzeń oraz lokale, których użytkownik lokalu uniemożliwił dostępu osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań wodomierzy lub kontroli ich prawidłowego działania;
 - 6) **współczynnik wyrównawczy LAF** - współczynnik korygujący zużycie ciepła w lokalach uwzględniający straty ciepła w związku z ich usytuowaniem w bryle budynku, mający na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali;
 - 7) **współczynnik oceny grzejnika UF** - współczynnik przeliczeniowy dla danego układu grzejnik - podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy technicznej grzejnika i montażu podzielnika. Zadaniem współczynnika oceny UF jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika;
 - 8) **okres rozliczeniowy** - umowny okres czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby c.o i c.w. wynoszący 12 miesięcy, poczynając od I stycznia każdego roku do 31 grudnia każdego roku; użytkownicy lokali otrzymują rozliczenia w terminie do 31 marca każdego roku następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego;
 - 9) **Sezon grzewczy** - okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów;
 - 10) **Zamówiona moc cieplna** - ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych.
3. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali (co) odbywa się w Spółdzielni według podzielników kosztów lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 4. Koszty zakupu ciepła mogą być rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne (art. 45a ust. 8 pkt I ustawy Prawo energetyczne).
 5. Koszty energii cieplnej zużytej w częściach wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, suszarnie pralnie) ponoszą wszyscy użytkownicy lokali w danym budynku, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
 6. Rozliczeniem energii cieplnej na poszczególne lokale zajmują się specjalistyczne firmy zgodnie z podpisanymi umowami. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o zużyciu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, oraz ciepłej wody użytkowej w czasie trwania okresu rozliczeniowego, określony jest w §10 pkt 1) - 4) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 6 niniejszego Regulaminu.

§3

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - 1) zamontowania urządzeń regulacyjno-pomiarowych (przygrzejnikowe, zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze lokalowe),
 - 2) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - 3) kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania.
 - 4) plombowania zaworów odcinających wydzielone obwody grzewcze w lokalach opomiarowanych licznikami ciepła.
2. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) natychmiastowego zgłoszenia Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym uszkodzeń i naruszenia plomb,
 - 2) poniesienia powstałych z winy użytkownika lokalu kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń.
3. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń dokonywana jest z udziałem użytkownika lokalu i przedstawiciela Spółdzielni lub firmy rozliczającej c.o. (serwis podzielników), zaś wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie stosownym protokołem.

III. ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ.

§4

1. Całkowita ilość zużytej energii cieplnej dostarczonej do budynku lub zespołu budynków mierzona jest licznikiem ciepła (licznik główny) zamontowanym w węźle cieplnym.
2. Ilość energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania mierzy się za pomocą licznika ciepła (podlicznik) wmontowanego w instalację c.o. w węźle cieplnym.
3. Ilość energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody jest różnicą pomiędzy odczytami zużycia z licznika głównego, a odczytem zużycia z podlicznika c.o.
4. Budynki, dla których zaopatrzenie w ciepło odbywa się za pośrednictwem kilku węzłów ciepłych, rozlicza się w oparciu o sumę ilości energii cieplnej zarejestrowanej w poszczególnych węzłach.
5. W zespole budynków posiadających jedno źródło ciepła (jeden węzeł) rozliczenie energii cieplnej odbywa się z zaszeregowaniem wszystkich budynków do ww. węzła. W takim przypadku:
 - a) każdy z budynków posiada odrębny licznik ciepła (podlicznik) wmontowany w instalację centralnego ogrzewania;
 - b) ilość energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla konkretnego budynku mierzy się za pomocą podlicznika ciepła;
 - c) w przypadkach, gdy podliczniki c.o. zamontowane są poza węzłem cieplnym to użytkownicy budynków, w których zamontowano podliczniki c.o. ponoszą dodatkowo koszty zużycia stanowiące różnicę pomiędzy zużyciem określonym z podlicznika c.o. w węźle cieplnym, a sumą zużyć z podliczników c.o. w poszczególnych budynkach. Różnica rozliczana będzie proporcjonalnie do zużycia w każdym budynku;
 - d) ilość energii cieplnej dla potrzeb ciepłej wody użytkowej stanowi różnicę pomiędzy odczytem zużycia licznika głównego, a odczytem z podlicznika centralnego ogrzewania mierzącego zużycie c.o. na wszystkie budynki.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

§5

1. Podstawą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej od dostawcy ciepła.
2. Przez **koszty zakupu energii cieplnej** na ogrzewanie rozumie się:
 - 1) koszty stałe zakupu:
 - a) koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalony zgodnie z zawartą umową z dostawcą,
 - b) koszt usługi przesyłowej stałej, ustalony zgodnie z umową zawartą z dostawcą,
 - c) opłata abonamentowa,
 - d) opłata za nośnik ciepła,
 - e) opłaty za inne usługi na zlecenie odbiorcy;
 - 2) koszty zmienne zakupu:
 - a) koszt zużycia energii cieplnej, ustalony w oparciu o wskazania licznika ciepła,
 - b) koszt usługi przesyłowej zmiennej, ustalony w oparciu o wskazania licznika ciepła.

§6

Dla każdego okresu rozliczeniowego zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie obliczeniowych jednostek HKV w lokalach, zgodnie z §7 i § 8 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 6 niniejszego Regulaminu.

- I. Maksymalne zużycie w lokalach obliczeniowych jednostek zużycia w przeliczeniu na lm^2 powierzchni lokali w budynkach wielolokalowych wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Maksymalne obliczeniowe jednostki zużycia w lokalu = $\sum$ **maksymalnych jednostek zużycia** x **LAF**, gdzie:

- a) **LAF** - współczynnik wyrównawczy wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.
- b) **Maksymalne jednostki zużycia** = $E_{co} \times 277,77 \times 0,951$

gdzie: **Eco** - użytkowa energia cieplna z grzejników [GJ];

Eco = $Q_{co} \times N \times 24 \times 3,6 \times 10^{-6} \times (t_{io} - t_{eo})$ gdzie:

Qco	moc zainstalowana grzejników [W];
N	liczba dni okresu grzewczego;
24	czas poboru ciepła w ciągu doby;
$3,6 \times 10^{-6}$	współczynnik przeliczeniowy z MWh na GJ;
ti	maksymalna temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [24°C];
te^{śr}	średnia ważona temperatura zewnętrzna w okresie grzewczym;
tio	obliczeniowa temperatura powietrza w pomieszczeniach lokalu wg warunków technicznych (20°C);
teo	obliczeniowa temperatura sezonu grzewczego (inaczej obliczeniowa temperatura zewnętrzna dla danej strefy klimatycznej);
277,77	współczynnik przeliczeniowy z GJ na KWh;
0,951	współczynnik czułości bazowej podzielnika.

W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia HICV dla danego lokalu wyliczonych na podstawie odczytanych urządzeń (podzielniki) jest większa, niż wyliczona na podstawie wartości energii użytkowej (czytaj: wg powyższego wzoru), dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia zgodnie z wartością maksymalnych obliczeniowych jednostek zużycia.

II. Minimalne zużycie w lokalach w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach, o których mowa w §1 ust. 2 pkt 6 niniejszego Regulaminu. W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu po przeliczeniu na jednostkę powierzchni jest niższa niż 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych na jednostkę powierzchni wyliczonej dla wszystkich odczytanych lokali rozliczanej nieruchomości, dokonuje się korekty ilości jednostek obliczeniowych dla takich lokali zgodnie z wyżej wymienioną wartością.

§7

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali (m^2) rozlicza Spółdzielnia na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w ust. 1 przez łączną powierzchnię użytkową lokali w budynku objętym rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie roczne centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie zakupu energii cieplnej dla danego węzła c.o. będzie pomniejszone o koszty energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody użytkowej.

§8

1. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki dokonuje się na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku.
2. Przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania na podstawie podzielników koszty stałe, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1) Regulaminu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a koszty zmienne, o których mowa §5 ust. 2 pkt 2) Regulaminu dzieli się stosując proporcje określone w ust. 3.
3. Proporcje rozłożenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania ustala się w następujący sposób:
 - a) koszty dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników oceny UF oraz współczynników korygujących zużycie ciepła na ogrzewanie wynikających z położenia lokalu w bryle budynku (LAF);
 - b) koszty wspólne dzielone proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali, do których zalicza się instalacja rozdzielna w węźle c.o., instalacja pozioma c.o., instalacja pionowa c.o. i gałazki c.o. łączące grzejniki, instalacja pionowa rurowa bez grzejników służąca do ogrzewania przedpokoi, łazienek, grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach, przenikanie ciepła między lokalami w bryle budynku, docieplenie budynków.

4. Dla budynków niedocieplonych (bez termomodernizacji) i kosztów wspólnych wynikających z pkt lb - przyjmuje się 70% kosztów zmiennych zakupu ciepła, które rozlicza się w oparciu o powierzchnię użytkową lokali a 30% w oparciu o podzielniki.
5. Dla budynków docieplonych (po termomodernizacji) i kosztów wspólnych wynikających z pkt lb - przyjmuje się 60% kosztów zmiennych zakupu ciepła, które rozlicza się w oparciu o powierzchnię użytkową lokali, a 40% w oparciu o podzielniki.

§9

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1) Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia, o którym mowa w 6 Regulaminu;
 - 2) Odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu - wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia, o którym mowa w 6 Regulaminu;
 - 3) Uniemożliwił:
 - a) dokonania sprawdzenia podzielników kosztów i odczytu - mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - b) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - c) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, ustala się, że Spółdzielnia będzie obciążać użytkownika lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni danego lokalu.

§10

1. W lokalach, gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone - wg średniego zużycia w nieruchomości na m².
2. Grzejniki, gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie kosztów ogrzewania dla tych grzejników zostanie wyliczone wg średniego zużycia w lokalu.
3. Grzejniki, które zostały zdemonstrowane za zgodą Spółdzielni, zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania, natomiast opłata za dzierżawę urządzenia będzie ponoszona do końca trwania dzierżawy.
4. Grzejniki zdemonstrowane bez zgody Spółdzielni, rozliczane będą wg średniego zużycia w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika, przy czym przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika w okresie kiedy stwierdzono demontaż.
5. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników), firma rozliczeniowa dokona stosownych między-odczytów i przemontowania podzielników.
6. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ.

§11

1. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła na podgrzanie wody użytkowej są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na podgrzanie wody od dostawców.
2. Przez koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej rozumie się:
 - a) koszt zużycia energii cieplnej ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła mierzącego zużytą energię cieplną na potrzeby podgrzania wody,
 - b) koszt usługi zmiennej przesyłowej, ustalany w oparciu o wskazania licznika ciepła na podgrzanie wody,
 - c) koszt zamówionej mocy cieplnej, ustalany zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła,
 - d) koszt usługi przesyłowej stałej, ustalany zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła.
3. W przypadku braku licznika ciepła rejestrującego ilość energii cieplnej na podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych danego budynku lub grupy budynków można przyjąć wskaźnik energochłonności $0,45 \text{ GJ/m}^3$ na podgrzanie ciepłej wody użytkowej (wskaźnik przyjęto na podstawie zużycia ilości GJ w okresie międzygrzewczym).
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych przeprowadza się w oparciu o:
 - a) wskazania indywidualnego wodomierza ciepłej wody użytkowej,
 - b) koszt podgrzania 1m^3 wody wyliczonego na podstawie kosztów zawartych w ust.3,
 - c) w przypadku braku licznika ciepła rejestrującego ilość energii cieplnej na cele podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych przyjmuje się wskaźnik energochłonności w ilości $0,45 \text{ GJ/m}^3$ na podgrzanie wody użytkowej określony w ust.4 stosując koszty zawarte w ust.3.
5. Rozliczenia zużycia ciepłej wody użytkowej dokonuje się dwa razy w roku.

VI. USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY.

§12

1. Zaliczki na pokrycie kosztów co i cw wnoszone są przez użytkowników lokali przez 12 miesięcy w roku, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Zaliczki na poczet ogrzewania lokali mieszkalnych, wyposażonych w podzielniki kosztów ustalane są przez Zarząd Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni, na wniosek użytkownika lokalu, może ustalić dla danego lokalu indywidualny poziom zaliczki. Zaliczka ta powinna bazować na średniorocznym koszcie ogrzewania lokalu za minione dwa okresy rozliczeniowe.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów zakupu ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody wodociągowej ustalane są na kolejny okres rozliczeniowy po rozliczeniu wody, na podstawie rzeczywistego zużycia wody w lokalu i ceny podgrzania.
4. Rozliczenie zaliczek na pokrycie kosztów c.o. i c.w. z użytkownikami lokali następuje w terminie do 31 marca każdego roku następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego, wynoszącego 12 miesięcy, poczynając od 1 stycznia każdego roku do 31 grudnia każdego roku.

5. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) będzie przekazywane za pośrednictwem oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku osób, które wskazały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni wysyłane będzie za pośrednictwem operatora pocztowego.
6. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
7. Jeżeli użytkownik lokalu nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu wobec Spółdzielni nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu zostaje wypłacona w terminie do 30 dni od daty złożenia wniosku.
8. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach za używanie lokalu nadpłata podlega rozliczeniu i umniejsza zadłużenie wobec Spółdzielni.
9. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni jednorazowo przy najbliższej opłacie za używanie lokalu lub w terminie uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego budynku, wszelkie wynikające z rozliczenia kosztów niedopłaty oraz nadpłaty z tytułu kosztów zakupów ciepła są rozliczane przez Spółdzielnię z poprzednim użytkownikiem wg. stanu licznika z dnia sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Nowy Użytkownik obciążany jest kosztami zakupu ciepła wyłącznie od daty znajdującej się w protokole zdawczo-odbiorczym.

VII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI, BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO.

§13

1. Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić :
 - a) w zakresie c.o. - utrzymanie w sezonie grzewczym w lokalu temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach;
 - b) w zakresie dostaw ciepłej wody - dostarczanie ciepłej wody o temperaturze normatywnej 45-55⁰C.
2. Użytkownikowi lokalu przysługują upusty w opłatach za ciepło, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę:
 - a) temperatura w lokalu jest niższa od obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.
 - b) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45⁰C.
3. Decyzję o wprowadzeniu lub przerwaniu ogrzewania podejmuje na podstawie danych meteorologicznych Zarząd Spółdzielni.
4. Jeżeli z powodu zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę wystąpiło niedogrzanie lokalu, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzanego, użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata w wysokości udzielonej przez dostawcę ciepła.
5. W przypadku określonym w ust. 1 pkt b) za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej z powodu wadliwie działających instalacji użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata w wysokości stanowiącej równowartość:

- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody nie była niższa od 40°C;
 - b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 40°C;
 - c) Udzielona bonifikata określona w pkt. a) i b) zwiększa koszty zmienne c.w. zależne przyszłego okresu rozliczeniowego.
6. W przypadku określonym w ust. 1 pkt b) użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej z powodu zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę w wysokości udzielonej bonifikaty przez dostawcę ciepła.
7. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien użytkownik lokalu zgłosić do Spółdzielni w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia pod warunkiem obecności użytkownika w lokalu.
Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię z jej winy jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.
8. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
Dopuszczalne jest rozliczanie bonifikat w innych okresach, nie dłuższych jednak niż roczne.

VIII. ZASADY ROZLICZANIA GAZU W LOKALACH NIEOPOMIAROWANYCH.

§14

- 1. Podział kosztów zużycia gazu w lokalach nieopomiarowanych następuje proporcjonalnie do ilości lokali. Opłata za zużycie gazu na rok bieżący wyliczana jest poprzez podzielenie kosztów zakupu gazu w roku poprzednim przez ilość lokali nieopomiarowanych.
- 2. Stawki opłat za zużycie gazu ustala Rada Nadzorcza.
- 3. Spółdzielnia prowadzi zaliczkowy system opłat za dostarczony do lokali gaz. Opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków jest osobną pozycją płatniczą pobieraną w ramach opłat miesięcznych za lokal (zwaną również opłatami czynszowymi) i przeznaczona jest wyłącznie do rozliczenia kosztów zużycia gazu w danym lokalu. Zaliczka ustalana jest w oparciu o zapisy w §14 pkt. 1 i 2 wynikająca z poprzednich rozliczeń kosztów dostawy gazu, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
- 4. Gazomierze główne służą do pomiaru ilości m³ gazu pobranego, przeznaczonego do użytku w lokalach mieszkalnych w kuchenkach gazowych w obrębie danej jednostki rozliczeniowej.
- 5. Biorąc pod uwagę sumę faktycznie wpłaconych przez użytkownika lokalu zaliczek Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rocznego, a następnie rozliczenia uzupełniającego (w I kwartale kolejnego roku kalendarzowego). W przypadku gdy w ramach rozliczenia uzupełniającego zostanie stwierdzona nadpłata lub niedopłata z tytułu rozliczenia kosztów dostawy gazu, Spółdzielnia ma prawo dokonać zmiany wysokości opłaty zaliczkowej biorąc pod uwagę średnie zużycie gazu w roku, którego dotyczyło rozliczenie uzupełniające oraz prognozowany koszt dostawy gazu w następnym okresie rozliczeniowym. Opłata zaliczkowa nie podlega zmianom w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, o ile nie doszło do zmiany taryfy i opłat u dostawcy.

6. Rozliczenie zużycia gazu odbywa się w pierwszym kwartale nowego roku, które dokonywane jest w ten sposób, że sumuje się sumę faktur za gaz za rok poprzedni i zlicza się sumę zaliczek ryczałtowych (prognozy) od mieszkańców mających w czynszu ryczałt za ten sam rok. W przypadku nadpłaty z zaliczek zwrot środków pieniężnych następuje w poczet czynszu. W przypadku dopłaty wystawia się rozliczenie i wysyła mieszkańcom rozliczenie z informacją o dokonaniu wpłat i prognozie na kolejne miesiące roku bieżącego.
7. W przypadku odłączenia się lokalu mieszkalnego od instalacji gazowej ryczałtowej zgłoszenia należy dokonać miesiąc przed rezygnacją z ryczałtu.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§15

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do Spółdzielni. Spółdzielnia bądź firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od złożenia reklamacji.
2. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty.
3. W przypadku uznania reklamacji użytkownika lokalu kwota korekty rozliczenia zwiększa lub pomniejsza koszty zmienne c.o. w następnym okresie rozliczeniowym.
4. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat c.o.
5. Naprawa lub wymiana uszkodzonych urządzeń pomiarowo-regulacyjnych powstała z winy użytkownika lokalu jest dokonywana na jego koszt. według cennika firmy serwisowej prowadzącej rozliczenia dla Spółdzielni.
6. Grzejniki odbierające ciepło z instalacji ogrzewczej powinny być zaopatrzone w regulatory dopływu ciepła umożliwiające użytkownikom lokali uzyskanie w pomieszczeniach temperatury niższej od obliczeniowej, przy czym nie niższej niż 16⁰C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20⁰C i wyższej (§134 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

§16

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” nr 22/2025 z dnia 04.08.2025r. i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii ciepłej począwszy od 01.09.2025r.
2. Z dniem 01.09.2025r. traci moc „Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, energii elektrycznej i gazu oraz zasad rozliczeń z użytkownikami lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin”” przyjęty Uchwałą nr 56/2024 Rady Nadzorczej z dnia 11.12.2024r.