

Załącznik do Uchwały nr 12/12/2022 z 08.12.2022 r.
Tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej...”
z dnia 12.12.2016 r. Uchwała RN nr 9/U/12/2016
uwzględniający zmiany wprowadzone:
aneksem nr 1 z dnia 30.01.2020 r. Uchwała RN nr 2/U/01/2020,r.,
aneksem nr 2 z dnia 30.03.2022 r. Uchwała RN nr 7/U/3/2022
oraz aneksem nr 3 z dnia 08.12.2022 r.

Regulamin
rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych
i przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie w budynkach wielolokalowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Raciborzu

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r., Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 716);
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (Dz. U z 2021 r., poz. 2273);
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poz. (Dz. U. z 2002 r., Nr 690 z późn. zm.);
4. Statut Spółdzielni § 99 pkt 13 ppkt 5

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia Regulaminu określają:
 - zasady indywidualnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania;
 - zasady indywidualnych rozliczeń kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie w budynkach wielolokalowych do lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Regulamin ma zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali, wyposażonych w instalację c.o. lub c.w.u.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. **Lokal** - lokal mieszkalny.
2. **Użytkownik lokalu** - właściciel, najemca lokalu, osoba(y) użytkująca(e) lokal bez tytułu prawnego.
3. **Dostawca** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła.
4. **Odbiorca** - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”.
5. **Sezon grzewczy** - okres, w którym ciepło dostarczane jest do budynków.



6. **Okres rozliczeniowy dla c.o.** - 12 miesięczny okres określony datami, pomiędzy jednym, i drugim rozliczeniem.
7. **Koszty całkowite** - całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej. Składają się na nie koszty zakupu ciepła c.o.
8. **Koszty zakupu ciepła** – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić dostawcy energii cieplnej.
9. **Koszty rozliczenia**- należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczeniowej.
10. **C.O.** - centralne ogrzewanie.
11. **Współczynniki lokalowe** - współczynniki redukcyjne lokalowe wynikające z położenia mieszkania w bryle budynku. Współczynniki te mają za zadanie korygować zużycie ciepła w lokalach usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (mieszkania szczytowe, położone na parterach, ostatnich kondygnacjach, przy uskokach itp.). Wyznaczane są one w oparciu o obliczeniowe straty ciepła poszczególnych mieszkańców. Wielkości tych współczynników mogą ulegać zmianie np. po wykonaniu modernizacji budynku.
12. **Współczynniki grzejnikowe** - współczynniki przeliczeniowe charakterystyczne dla danego grzejnika ustalane przez firmę rozliczeniową, zależne od:
 - a/ rodzaju grzejnika / typ, materiał, konstrukcja
 - b/ mocy grzewczej grzejnika, typu i metody montażu podzielnika,
13. **Podzielniki** - są urządzeniami wskaźnikowymi nie będącymi przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności. Ich wskazania pozwalają na określenie procentowego udziału mieszkania w ogólnych kosztach rocznych zużycia ciepła budynku.
14. **C.W.U** - ciepła woda użytkowa.
15. **KZcwu** - koszty zmienne przygotowania c.w.u., czyli opłaty za ciepło oraz opłaty zmienne za usługi przesyłowe w GJ zużytych na potrzeby przygotowania c.w.u. wynikająca z odczytów ciepłomierza C.W.U. w węzłach ciepłych (punktach poboru energii) i określonych w fakturach dostawcy energii cieplnej.
16. **KScwu** – koszty stałe c.w.u., czyli opłaty za zamówioną moc cieplną na przygotowanie c. w. u. wraz z opłatami za jej przesyłanie wyrażone w MW.
17. **Koszty podgrzania wody (K Pw)** – suma opłat kosztów zmiennych i kosztów stałych przygotowania c.w.u., z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat.
18. **Koszty cyrkulacji (koszty gotowości instalacji. - K Cyr.)** - koszt poniesiony w celu zapewnienia natychmiastowej gotowości dostawy ciepłej wody w lokalu i wynikających z tego tytułu strat, niezależny od zużycia c.w.u.
19. **Koszty zmienne przygotowania c.w.u zależne od zużycia** - koszty zmienne przygotowania c.w.u. pomniejszone o koszty cyrkulacji.

§ 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki C.O. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni balkonów, loggii i tarasów. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic przynależnych do lokali, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalacje centralnego ogrzewania.

§ 4

1. Koszty zakupu ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynku.
2. Na koszt zakupu ciepła składają się :
 - a) opłata za moc zamówioną (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – **opłata stała**
 - b) opłata za przesył mocy zamówionej (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – **opłata stała**
 - c) opłata abonamentowa (w zł/punkt pomiarowy x 12 m-cy) – **opłata stała**
 - d) opłata za ciepło (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – **opłata zmienna**
 - e) opłata za przesył ciepła (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – **opłata zmienna**
 - f) opłata za nośnik (zł/m³ wg wskazań wodomierza) – **opłata zmienna**

§ 5

Obsługa systemu indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania tj. dokonywanie odczytów i rozliczeń zużycia ciepła dokonuje specjalistyczna firma na podstawie umowy zawartej z odbiorcą.

§ 6

W nieruchomościach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania jednostką rozliczeniową kosztów C.O. dla lokali jest:

- 1) m² powierzchni użytkowej lokali – w odniesieniu do kosztów stałych dostawcy ciepła używanego na cele centralnego ogrzewania, kosztów ciepła zużytego na ogrzanie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, itp.), nieopomiarowanego ciepła emitowanego przez instalację rozprowadzającą ciepło w budynku (piony i poziomy grzewcze) oraz pozostałej nieopomiarowanej mocy grzewczej w budynku,
- 2) jednostka rozliczeniowa (j.r.) - w odniesieniu do kosztów zmiennych dostawcy ciepła związanych z ciepłem rejestrowanym przez podzielniki. Przy określeniu ilości j.r. stosuje się współczynniki korekcyjne lokalowe raz współczynniki grzejnikowe.

Odczyty podzielników ciepła

§ 7

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i trwa od 1 stycznia do 31 grudnia.
2. Początek nowego okresu rozliczeniowego następuje w dniu następnym po zakończeniu okresu poprzedniego.

§ 8

1. Odczyt podzielników nie wymaga udostępnienia lokali do odczytu z zastrzeżeniem kontroli urzędów o której mowa w § 19.
2. Odczyt wskazań podzielników wykonywany jest zdalnie drogą radiową za pomocą przenośnej jednostki odczytowej. Odczyty drogą radiową nie wymagają potwierdzenia stanu podzielników przez użytkowników lokali.
3. Zdalny odczyt wskazań podzielników wykonywany jest przez pracowników firmy rozliczeniowej w ciągu 21 dni przypadających po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Do rozliczenia przyjmowane są wartości zużycia wg stanu podzielników na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
5. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników.



§ 9

1. W przypadku opuszczenia lokalu, dotychczasowy użytkownik zobowiązany jest zgłosić do administracji Spółdzielni termin opuszczenia lokalu celem uzgodnienia terminu dokonania odczytu pośredniego podzielników.
2. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą przypadku, gdy nastąpi zmiana użytkownika lokalu, a strony uzgodnią sposób rozliczenia. Wówczas mogą złożyć Spółdzielni oświadczenie, zgodnie z którym skutki rozliczenia ciepła za bieżący okres rozliczeniowy ponosić będzie osoba przyjmująca lokal.

§ 10

Na żądanie użytkownika lokalu, osoba dokonująca odczytu musi przedstawić upoważnienie wystawione przez Spółdzielnię lub firmę dokonującą rozliczeń, uprawniające do dokonania odczytów.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 11

Rozliczenie kosztów ogrzewania, polega na:

1. Obliczeniu kosztów ogrzewania poszczególnych lokali,
2. Zbilansowaniu kosztów dostarczonej energii cieplnej do poszczególnych lokali i sumy zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym,
3. Wyliczeniu kwoty zwrotu lub dopłaty indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu,
4. Ustaleniu stawki przedpłaty jednostkowej w lokalu w zł/m²/m-c na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o zużycie za ostatni okres.

§ 12

1. Całkowity koszt zakupu ciepła do budynku, wynikający z faktur dostawcy ciepła, dzielony jest na trzy składowe: koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.
2. Koszt stały dostawcy ciepła związany jest z opłatami za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe oraz abonamentowe (ponoszone przez odbiorcę ciepła niezależnie od zużycia ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe). Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
3. Na koszt ogrzewania części nieopomiarowanej składają się koszty ciepła związane z ogrzewaniem pomieszczeń ogólnego użytku, nierejestrowanym ciepłem emitowanym przez piony grzewcze i inne nieopomiarowane elementy grzewcze oraz koszty związane z koniecznością utrzymania w lokalach temperatury minimalnej. Wysokość tych kosztów ustala się na 30 % kosztów zmiennych Dostawcy ciepła w całym budynku. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszt według mierników związany jest z rejestrowanym przez podzielniki ciepłem emitowanym przez opomiarowane grzejniki w lokalach. Koszt ten wyznacza się poprzez odjęcie od kosztu zakupu ciepła w budynku kosztów ciepła zużytego na cele określone w punkcie 2 i 3. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników lokali wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
5. Wskazania podzielników korygowane są to współczynniki uwzględniające zróżnicowane straty ciepła lokali, wynikające z ich usytuowania w bryle budynku. Wyznaczone są one na podstawie obliczeniowych strat ciepła, określanych na podstawie istniejącej dokumentacji technicznej budynku. Wielkość współczynników korekcyjnych ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni.

6. Na koszt ogrzewania lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.
7. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na $1m^2$ niż 2,5 krotności średniego kosztu ogrzewania budynku, obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 2,5 krotności średniego kosztu ogrzewania budynku.
8. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła w lokalu opomiarowanym określa się w wysokości 25 % opłaty zmiennej zużycia ciepła w węźle podzielonej przez sumę ogrzewanych powierzchni lokali w węźle i pomnożone przez powierzchnię tego lokalu.

§ 13

1. Za lokal nieopomiarowany uważa się lokal mieszkalny lub użytkowy, w którym nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na co najmniej jednym grzejniku podlegającym opomiarowaniu, również w przypadku braku dostępu do grzejnika lub braku zgody użytkownika na montaż, demontaż. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła dla lokali nieopomiarowanych rozliczany jest za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w budynku, z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i współczynnika lokalowego.
2. Za pomieszczenie nieopomiarowane uważa się pomieszczenia, w których zostały zdemontowane grzejniki z podzielnikami lub tylko podzielniki. Sposób rozliczeń tych pomieszczeń jak w punkcie 1.
3. W sytuacji, gdy pomieszczenie lub lokal jest nieopomiarowane za zgodą Spółdzielni, wprowadza się możliwość zamiennego rozliczania kosztu ogrzewania pomieszczeń lub lokali nieopomiarowanych, które określane będzie na poziomie średniego zużycia ciepła w opomiarowanym budynku, w przeliczeniu na m^2 pomieszczenia lub lokalu o takim samym przeznaczeniu, z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i współczynnika lokalowego.
4. Przy rozliczaniu kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych lub użytkowych, gdy bez winy użytkownika nie może zostać dokonany odczyt podzielnika kosztów ogrzewania lub z przyczyn technicznych podzielnika nie zamontowano, stosuje się średnie zużycie ciepła w przeliczeniu na m^2 w budynku.

§ 14

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia podzielników przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb, a także zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników kosztów ogrzewania, plomb i zaworów termostatycznych. W przypadku wystąpienia tych sytuacji z winy lokatora, użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z wymianą, naprawą i zaplombowaniem podzielników.
2. Zgłoszenie uszkodzenia podzielnika powinno być potwierdzone spisaniem przez pracownika firmy rozliczeniowej protokołem kontroli stanu podzielników.
3. Przez ingerencję rozumie się działanie z zewnątrz objawiające się uszkodzeniem plomb, obudowy, elementów mocujących lub ich części, mogących mieć wpływ na odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
4. W przypadku ingerencji występującej po raz pierwszy od momentu zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu dla danego użytkownika ustala się odszkodowanie jak niżej:
 - a) jeżeli dotyczy jednego dowolnego podzielnika spośród zamontowanych w lokalu, rozliczenie tego pomieszczenia następuje wg. średniego zużycia ciepła podwyższonego o współczynnik 50% w przeliczeniu na m^2 w budynku,



- b) w innych przypadkach cały lokal rozlicza się z pominięciem wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Zużycie określa się wg. maksymalnego zużycia ciepła w przeliczeniu na m² w budynku.

5. Każda następna ingerencja występująca w lokalu na dowolnym podzielniku powoduje rozliczenie bieżącego okresu rozliczeniowego wg zasad wymienionych w pkt. 4b.

6. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego uszkodzenia podzielnika, np. w trakcie remontu lokalu itp., przy wykluczeniu uszkodzenia celowego mogącego mieć wpływ na odczyt, rozliczenie przedmiotowego podzielnika dokonuje się wg średniego zużycie w węźle z uwzględnieniem daty usunięcia usterki. Zgłoszenie uszkodzenia podzielnika powinno być potwierdzone spisaniem przez pracownika firmy rozliczeniowej protokołem kontroli stanu podzielników.

7. W przypadku gdy użytkownik dokona ingerencji lub uszkodzi urządzenia służące indywidualnemu rozliczeniu kosztów ogrzewania w celu zafałszowania pomiarów lub wskazań, w szczególności poprzez naruszenie plomb, usytuowania urządzeń, uszkodzenia urządzeń lub nie umożliwi dokonania kontroli stanu podzielników, bądź odczyt wskazań urządzeń będzie niemożliwy z winy użytkownika lokalu lub dokona jakiegokolwiek samowolnej ingerencji w instalację C.O. bez zgody Spółdzielni i dopuści się tym samym do zachowania sprzecznego z regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej, ustawą Prawo Energetyczne, przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane oraz zasadami współżycia społecznego, obowiązującymi członków Spółdzielni i użytkowników lokali, Spółdzielnia może żądać odszkodowania. Odszkodowanie obejmuje poniesioną stratę oraz utracone korzyści, jakie zostałyby osiągnięte postanowieniami niniejszego regulaminu, gdyby nie nastąpiło jego naruszenie, skutkujące zakłóceniem racjonalnego i energooszczędnego zachowania się odbiorców ciepła. Odszkodowanie wnoszone jest za cały rozliczany okres. Jego wysokość ustala się dla całego lokalu zgodnie z postanowieniami z § 14 ust. 4b.

§ 15

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania obowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.
2. Opłata zaliczkowa z tytułu ogrzewania lokalu stanowi iloczyn przewidywanego kosztu zużycia ciepła na 1 m² i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.

§ 16

1. Rozliczenie kosztów C.O. winno nastąpić przed upływem 4 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownicy lokali otrzymują imienne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu.
4. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia, różnicę użytkownik lokalu uiszcza w terminie do 25 -go dnia drugiego miesiąca od daty doręczenia rozliczenia.
5. W przypadku posiadania jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, nadwyżka wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczona na poczet tych zobowiązań i rozliczona na zasadach obowiązujących w Spółdzielni.

§ 17

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać pisemnie w administracji Spółdzielni w terminie 14-dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
3. Zarząd Spółdzielni udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 4 tygodni od terminu wpłynięcia reklamacji.

Zasady rozliczeń kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej

§ 18

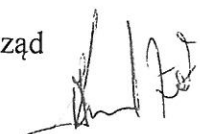
1. Za lokal mieszkalny/lokal użytkowy/ objęty dostawami ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
2. Rozliczenia kosztów podgrzania c.w.u. dokonuje się w terminach określonych regulaminem rozliczania kosztów dostaw wody i odprowadzania ścieków w lokalach i budynkach.
3. W rozliczeniu ciepła zużytego na podgrzanie wody nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, rozlicza się tylko koszty energii cieplnej.
4. Koszt dostawy energii cieplnej do podgrzania wody do celów użytkowych wylicza się osobno dla każdego grupowego węzła cieplnego (wymyennikowni) zapewniającego podgrzanie wody dla określonego zespołu nieruchomości lub według indywidualnych węzłów cieplnych zamontowanych w poszczególnych budynkach.
5. Koszty zakupu ciepła na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym rozlicza się stosując metody wykorzystujące:
 - a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
 - b) liczbę mieszkań (lokali) w rozliczanej nieruchomości.
6. Koszty podgrzania wody rozliczane będą przy udziale kosztów:
 - koszty stałe podgrzania wody - na 1 lokal w węźle cieplnym
 - koszty cyrkulacji - na 1 lokal w węźle cieplnym
 - koszty zmienne przygotowania c.w.u. zależne od zużycia - na 1 m³ zużytej ciepłej wody
7. Ustalenie zużycia wody ciepłej w okresie rozliczeniowym niezbędne do prawidłowego rozliczenia kosztów zakupu ciepła do budynku dokonuje się na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku. Dopuszcza się możliwość zmiany tych terminów.

§ 19

1. Koszty stałe zakupu ciepła na przygotowanie c.w.u. rozlicza się wykorzystując liczbę lokali w węźle.
2. Koszty cyrkulacji przyjmuje się na 30 % kosztów zmiennych przygotowania c.w.u. i rozlicza się wykorzystując liczbę lokali zaopatrywanych z węzła.
3. Koszty zmienne zależne od zużycia c.w.u. dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym - wg wskazania wodomierzy ciepłej wody zarejestrowanych w lokalach.

§ 20

1. W razie przejściowej niesprawności wodomierza, lub wadliwego podania stanu przez lokatora zainstalowanego w punkcie poboru ciepłej wody użytkowej w lokalu, wielkość opłaty za podgrzanie wody wodociągowej ustala się na podstawie średniego zużycia zgodnie z regulaminem rozliczania wody.
2. Stawki zaliczek miesięcznych za podgrzania wody dla celów użytkowych ustalane są przez Zarząd



Spółdzielni dla poszczególnych węzłów (wymiennikowni).

3. Wyliczenie indywidualnych opłat zaliczek z tytułu zużycia c.w.u. następuje w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody zainstalowane w mieszkaniach lub lokalach użytkowych (opłata zmienna) oraz obowiązującej opłaty stałej naliczonej dla poszczególnych mieszkań lub lokali (opłata stała) w danym okresie.

§ 21

1. Kalkulację stawki podgrzania 1m³ wody i kwoty opłaty stałej przygotowują służby Spółdzielni. Dla poszczególnych nieruchomości (węzłów, wymiennikowni) określa się koszt podgrzania 1m³ c.w.u., który ustala się za dany okres w oparciu o ilość i koszt dostarczonego ciepła oraz ilość podgrzanej wody. Koszt ten nie uwzględnia kosztu wody, który rozliczany jest zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Kolejarsz w Raciborzu.

2. Rozliczenie wniesionych opłat zaliczkowych następuje w oparciu o dokonany odczyt wodomierzy c.w.u. i stawkę zmienną wynikającą z rzeczywistych kosztów podgrzania oraz rzeczywistą opłatę stałą. Rozliczenie podgrzania c.w.u. dokonuje się poprzez odjęcie zaliczek od wyliczonego rzeczywistego kosztu podgrzania przypadających na lokal.

3. Po dokonaniu każdorazowego rozliczenia lokator w przypadku nadpłaty powinien – zaliczyć ją na poczet należności czynszowych, a w przypadku niedopłaty – uregulować należność przy opłacie czynszowej przypadającej po dokonaniu rozliczenia.

§22

1. W przypadku braku odczytu zużycia wody ciepłej lub niepodania odczytu zużycia wody w danym okresie, bez winy użytkownika lokalu określa się ilość zużytej wody ciepłej zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody i ścieków. Konsekwencją może być ujemny stan rozliczenia w następnym okresie.

2. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub uniemożliwienia dokonania odczytu z winy użytkownika lokalu określa się maksymalne zużycie wody ciepłej w nieruchomości w wysokości 10 m³ na osobę na 1 miesiąc. Konsekwencją może być ujemny stan rozliczenia w następnym okresie.

Postanowienia końcowe

§ 23

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania instrukcji otrzymanej od firmy rozliczeniowej w trakcie montażu podzielników ciepła.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowych kontroli stanu i prawidłowości działania podzielników ciepła.

§ 24

1. Administracja Spółdzielni ma prawo do kontroli poprawności funkcjonowania podzielników w lokalu. Na okoliczność kontroli sporządzany jest protokół kontroli podpisywany przez użytkownika lokalu oraz przedstawiciela Spółdzielni.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, a w szczególności braku podzielnika, uszkodzenia podzielnika, naruszenia plomb, lub innej stwierdzonej ingerencji lub też w przypadku odmowy kontroli podzielników, lokal za bieżący okres rozliczeniowy rozlicza się wg zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane.

§ 25

Użytkownik ponosi koszty zakupu i serwisu podzielników oraz koszty związane z indywidualnym rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania.

§ 26

1. Za uszkodzenia instalacji C.O. oraz podzielników, które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik tego lokalu.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalację C.O., a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Spółdzielni,
 - c) wymiana zaworów przygrzejnikowych bez zgody Spółdzielni,
 - d) montaż zaworów termostatycznych bez zgody Spółdzielni,
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów, usunięcie lub powiększenie kryzy,
 - f) demontaż grzejników,
 - g) demontaż podzielników kosztów ogrzewania (ciepła),
 - h) samowolne spuszczenie wody z instalacji C.O. lub z jej części.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu.
4. Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji C.O., o których mowa w pkt 2 dokonane przez użytkownika lokalu samowolnie, bez porozumienia i pisemnej zgody Spółdzielni skutkują rozliczeniem lokalu zgodnie z postanowieniami z § 14.
5. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w ust. 2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
 - a) usunięcia przez Spółdzielnię skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o.,
 - b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji grzewczej,
 - c) samowolnego spuszczenia lub opuszczenia wody z instalacji c.o./na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę/,
 - d) naprawienie szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.
6. W przypadku konieczności lub chęci wymiany pojedynczych grzejników w instalacji centralnego ogrzewania należy:
 - a) zwrócić się z pisemnym wnioskiem do administracji Spółdzielni o zgodę na wymianę,
 - b) administracja określa warunki wymiany na piśmie podając moc grzewczą grzejnika,
 - c) dokonujący wymiany grzejnika przedstawia Spółdzielni dokument stwierdzający parametry grzejnika np. : dokument zakupu lub świadectwo jakości,
 - d) dokonać wymiany po zakończeniu sezonu grzewczego, najpóźniej do 20 sierpnia,
 - e) zgłosić dokonanie wymiany w celu ustalenia montażu podzielnika elektronicznego,
 - f) wszelkie koszty związane z wymianą grzejnika oraz przełożenia podzielnika ponosi wnioskodawca.

§ 27

1. Zarząd Spółdzielni dostarcza nieodpłatnie informując o rozliczeniu kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię cieplną lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym nie rzadziej niż raz w roku.

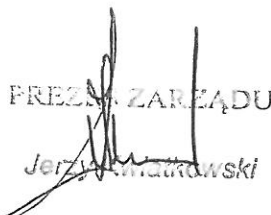


2. W celu prawidłowego użytkowania urządzeń oraz zwiększaniu energooszczędnych zachowań Zarząd sugeruje użytkownikom lokali budynków wielolokalowych następujące działania:
- a) zwracanie uwagi na straty ciepła w pomieszczeniach wspólnego użytku (korytarze, suszarnie) - zamykanie okien, zbyt wysoka temperatura ;
 - b) dążenie do utrzymywania właściwej wilgotności w lokalach na poziomie 40-60%, przy założeniu, że im wyższa wilgotność tym większe zużycie ciepła potrzebnego do ogrzania danego pomieszczenia,
 - c) wietrzenie lokalu powinno być krótkie i intensywne przy zakręconych zaworach,
 - d) stosowanie mat za grzejnikowych,
 - e) niezasłanianie grzejników,
 - f) na okres lata termostaticzne zawory grzejnikowe powinny być odkręcone maksymalnie, co przedłuża ich trwałość,
 - g) nie dopuszczanie do degradacji substancji mieszkaniowej poprzez obniżanie temperatury w pomieszczeniach poniżej 16°C na czas niezasiedlenia lokalu lub dłuższej nieobecności (należy pozostawić zawór na pozycji ogranicznik „2”).

Zmiany wprowadzone Aneks nr 3 do „Regulaminu rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie w budynkach wielolokalowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Raciborzu” obowiązują od początku okresu rozliczeniowego kończącego się w grudniu 2022 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Dorota Zankowska

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Kmitowski