

UCHWAŁA 4/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zielone Światło” z dnia 5-12-2023

w sprawie: uchwalenia zmian regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Zielone Światło” w Lesznie i dokonywania indywidualnych rozliczeń tych kosztów z użytkownikami lokali

§1

Działając na podstawie par. 56 pkt. 9 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza postanawia: przyjąć zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Zielone Światło” w Lesznie i dokonywania indywidualnych rozliczeń tych kosztów z użytkownikami lokali – regulamin stanowi załącznik do uchwały.

§2

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej uchwały.

§3

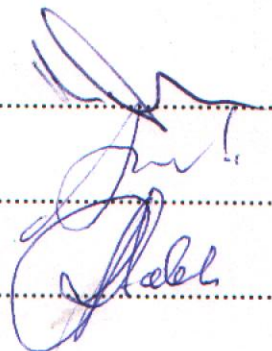
Z dniem wejścia w życie Regulaminu, o którym mowa w §1, traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 12/2017 z dnia 18-12-2017 r.

Podpisy:

Jacek Dykier

Stefan Błaszkowski

Roman Sobala



Regulamin
rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Zielone Światło” w Lesznie
i dokonywania indywidualnych rozliczeń tych kosztów z użytkownikami lokali

I. Postanowienia wstępne – definicje i określenia

Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad rozliczania kosztów ogrzewania lokali w wielorodzinnych (wielo-lokalowych) budynkach opomiarowanych oraz kosztów montażu urządzeń regulacyjnych, pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania. **Calkowite koszty ciepła** (na potrzeby **centralnego ogrzewania i ciepłej wody**) dostarczonego w okresie rozliczeniowym do danej **nieruchomości** obciążają wszystkie **lokale** w tej nieruchomości i ich **użytkowników**, którzy korzystają z tego ciepła.

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. nr 153/03 poz. 1504 z 2003r. z późniejszymi zmianami);
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (tekst jednolity z dnia 13.06.2003r. Dz.U. nr 119/03 poz. 1116 z późniejszymi zmianami);
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (Dz.U. nr 80/00 poz. 903);
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75/02 poz. 690 z 2002r. z późniejszymi zmianami);
5. *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.*
6. Statut SM „Zielone Światło” w Lesznie
7. Zasady rozliczania indywidualnych kosztów ogrzewania określone „systemem rozliczeniowym” danej firmy specjalistycznej rozliczającej koszty ogrzewania lokali;
8. Normy techniczne dotyczące podzielników kosztów ogrzewania: PN-EN 834 (przyrządy elektroniczne);

§ 2

1. Użyte w regulaminie definicje i określenia oznaczają:

- „**Odbiorca ciepła**” – właściciel lub zarządca budynku wielorodzinnego (wielolokalowego), który kupuje ciepło na podstawie umowy z „Dostawcą ciepła” lub dostarcza je z własnych źródeł lub instalacji ciepłych – w niniejszym regulaminie jest nim „Spółdzielnia”.
- „**Dostawca ciepła**” - przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem, od którego „Odbiorca ciepła” na podstawie umowy kupuje ciepło.
- „**Użytkownik**” - to członek Spółdzielni, bądź inna osoba nie będąca członkiem Spółdzielni lub najemca, korzystający z danego lokalu w oparciu o tytuł prawny lub bez tytułu prawnego do lokalu.
- „**Nieruchomość**” – w rozumieniu niniejszego regulaminu to budynek, grupa budynków lub część budynku wielorodzinnego zasilana z jednego węzła cieplnego (dla grupy budynków tzw. „węzła grupowego”) w ramach, której następuje 2 rozliczanie i podział indywidualnych kosztów ogrzewania; nieruchomość w pojęciu niniejszego regulaminu nie jest tożsama z nieruchomością w rozumieniu ustawy o własności lokali (np. jedno- lub wielo-obiektowa nieruchomość).
- „**Podzielnik**” – podzielnik kosztów ogrzewania elektroniczny.
- „**Ciepłomierz**” – ciepłomierz lokalowy (mieszkaniowy), przyporządkowany do pomiaru ciepła na potrzeby **c.o. i c.w.** w lokalu.

- „**Wodomierz**” – wodomierz lokalowy do pomiaru zużycia wody „zimnej” lub „cieplej” (podgrzanej),
- „**Zawór regulacyjny**” – przygrzejnikowy zawór termostatyczny.
- „**Klucz podziału kosztów ogrzewania**” – procentowy rozdział całkowitych kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania na dwie części:
 - a) „**część ogólną**” – inaczej zwaną „stałą”
 - b) „**część indywidualną**” – inaczej zwaną „zmienną”
- „**Okres rozliczeniowy**”- przedział czasu pomiędzy kolejnymi rozliczeniami zużytej energii cieplnej, który wynosi:
 - a) na potrzeby **c.o.** - 12 miesięcy kalendarzowych (w systemie z podzielnikami)
 - b) na potrzeby **c.w.** – nie mniej niż 12 miesięcy kalendarzowych;
 Okres rozliczeniowy nie musi pokrywać się z rokiem kalendarzowym. Przejściowo dopuszcza się możliwość skrócenia lub wydłużenia okresu rozliczeniowego.
- „**Centralne ogrzewanie**” – w skrócie **c.o.**
- „**Ciepła woda**” – inaczej „podgrzana woda” – w skrócie **c.w.**
- „**Spółdzielnia**” – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zielone Światło” w Lesznie
- „**Firma rozliczeniowa**” - firma specjalistyczna świadcząca usługi odczytowe i rozliczeniowe w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania (i zużycia wody) przypadającego na lokale użytkowników.

2. Regulamin niniejszy ma zastosowanie do wszystkich **lokali** (mieszkalnych i użytkowych, bądź pomieszczeń gospodarczych) położonych w zasobach Spółdzielni korzystających z dostawy ciepła, przy czym rozróżnia się następujące kategorie lokali (zgodnie z kryterium stopnia indywidualnego „opomiarowania”):

- 1) **Lokal opomiarowany** to lokal wyposażony w urządzenia regulacyjne instalacji grzewczej (tj. grzejnikowe zawory termostatyczne), z podzielnikami kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach (lub posiadający ciepłomierz) oraz wodomierze;
- 2) **Lokal nieopomiarowany** to lokal, w którym nie zamontowano urządzeń wymienionych powyżej a także lokal, w którym użytkownik uniemożliwił osobom upoważnionym dokonanie odczytu podzielników lub ciepłomierza, wodomierzy oraz kontroli działania tych urządzeń, bądź uniemożliwił wymianę wodomierzy.

II. Postanowienia ogólne

§ 3

1. Wyposażenia budynku w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i wskaźnikowe (zawory termostatyczne, wodomierze, podzielniki kosztów ogrzewania, ciepłomierze lokalowe) dokonuje:
 - a) w lokalach mieszkalnych Spółdzielnia ze środków funduszu remontowego,
 - b) w pomieszczeniach wspólnych budynku Spółdzielnia ze środków funduszu remontowego budynku lub funduszu gromadzonego na modernizację,
 - c) w lokalach użytkowych Spółdzielnia na koszt użytkownika lub użytkownik w uzgodnieniu ze Spółdzielnią na swój koszt.
2. Obowiązkiem użytkownika lokalu (mieszkalnego lub użytkowego) w budynku opomiarowanym jest udostępnienie pomieszczeń, w celu zamontowania urządzeń regulacyjnych, pomiarowych i wskaźnikowych (podzielników), a także dokonywania ich odczytów, kontroli, plombowania, napraw, wymiany lub legalizacji. Użytkownicy lokali opomiarowanych ponoszą także koszty związane z późniejszą eksploatacją urządzeń oraz ich odczytami.
3. Użytkownik lokalu wyposażonego w opomiarowaną instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody” zobowiązany jest do udostępnienia pomieszczeń, w celu dokonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników oraz naprawy, legalizacji, bądź wymiany tych urządzeń.
4. Rozliczenie kosztów przemontowania na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania w związku z wymianą grzejnika za zgodą Spółdzielni przez użytkownika lokalu odbywa się bezpośrednio pomiędzy użytkownikiem a firmą rozliczeniową lub za pośrednictwem Spółdzielni. Likwidacji lub wymiany grzejnika można dokonać po powiadomieniu Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu winien chronić przed uszkodzeniem lub zniszczeniem urządzenia, o których

mowa w § 2 ust. 1. tj. podzielniki lub ciepłomierz, wodomierze i zawory regulacyjne, a w przypadku ich uszkodzenia lub stwierdzenia niewłaściwego działania, zobowiązany jest niezwłocznie pisemnie zgłosić te fakty Spółdzielni. Skutki finansowe wynikające z uszkodzenia, zniszczenia lub niewłaściwego działania urządzeń, o których mowa powyżej obciążają użytkownika, za wyjątkiem przypadków uszkodzenia urządzeń niezawinionych przez użytkownika w okresach gwarancyjnych oraz w sytuacjach wymienionych poniżej:

- 1) awaria wodomierza,
- 2) awaria ciepłomierza,
- 3) błędne wskazania, przekraczające dopuszczalne granice błędów (wymaga potwierdzenia badaniem wykonanym w laboratorium właściwego Urzędu Miar lub innym akredytowanym laboratorium,
- 4) awaria podzielnika elektronicznego,
- 5) wyczerpania baterii zasilających urządzenia wymienione w punktach 2) i 4).

Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o innym sposobie finansowania.

6. W przypadkach awaryjnych wymienionych w powyższych podpunktach Spółdzielnia dokona oszacowania indywidualnych kosztów ogrzewania przypadających na lokal za cały okres rozliczeniowy lub za część okresu rozliczeniowego na podstawie średniego zużycia z poprzednich okresów, w których urządzenia pomiarowe były sprawne. W przypadku rozliczania kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań ciepłomierza w oszacowaniu kosztów zostanie uwzględnione średnie zużycie wody oraz współczynnik ilości energii cieplnej za część okresu rozliczeniowego w stosunku do średniego zużycia energii cieplnej w rozliczonym okresie.

7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń regulacyjnych, podzielników lub ciepłomierza a także wodomierza z winy użytkownika – koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Oceny uszkodzeń dokonuje w zależności od rodzaju uszkodzenia przedstawiciel Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej w obecności użytkownika, spisując stosowny protokół. W przypadku odmowy złożenia podpisu przez użytkownika protokół sporządzony i podpisany przez przedstawiciela Spółdzielni /lub firmy rozliczeniowej/ ma moc obowiązującą dla użytkownika.

8. Skutki wycieku spowodowane awarią wodomierza lub nieszczelnej instalacji za wodomierzem w postaci zalania lub zaistnienia zwiększonego zużycia wody ponosi użytkownik lokalu.

III. Postanowienia szczegółowe.

A. Zasady ustalania kosztów ogrzewania

§ 4

1. Całkowita ilość ciepła zużytego w nieruchomości na potrzeby c.o. i c.w. mierzona jest licznikiem lub licznikami ciepła służącymi do rozliczeń pomiędzy dostawcą ciepła a Spółdzielnią.

2. Koszt dostawy energii cieplnej ustalony i ewidencjonowany jest odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie faktur za dostawę ciepła, na które składają się:

a) opłaty stałe w skład, których wchodzi:

- opłata za wytworzenie ciepła (za tzw. „moc zamówioną”),
- opłata za usługę przesyłową zamówionej mocy cieplnej,

b) opłaty zmienne w skład, których wchodzi:

- opłata za wytworzenie dostarczonej do budynku energii cieplnej,
- opłata za usługę przesyłową dostarczonej do budynku energii cieplnej.

3. Koszty dostawy energii cieplnej dla danej nieruchomości dzieli się na:

a) koszty ogrzewania nieruchomości (**c.o.**),

b) koszty podgrzania „cieplej wody” użytkowej (**c.w.**).

c) koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

4. Koszt ogrzewania nieruchomości wyposażonej w węzeł podgrzewania wody zasilanej z sieci niskoparametrowej stanowi różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami dostawy energii cieplnej, a kosztami podgrzewania wody lub w oparciu o wskazania wodomierza podgrzewanej wody w węźle.

5. Koszty podgrzewania wody w nieruchomościach z węzłami **c.o.** i **c.w.** Opomiarowanymi w węźle ustala się jako część kosztów całkowitych ciepła na podstawie wskazań podliczników określających ilość ciepła zużytego dla potrzeb podgrzania wody.

B. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ustalanie opłat.

§ 5

1. Koszty ogrzewania nieruchomości (tj. budynku, grupy budynków lub części budynku w ramach jednego węzła cieplnego) w systemie rozliczeń z podzielnikami dzieli się na:

a) **część ogólna** – stała, obejmuje ona opłaty stałe oraz część opłat zmiennych za zużyte ciepło, które nie zostały odrębnie rozliczone (w danym okresie rozliczeniowym) w pomieszczeniach wspólnych i jest rozliczana na poszczególnych użytkowników lokali, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

b) **część indywidualna** – zmienna, obejmuje ona pozostałą część opłat stałych i zmiennych, za zużyte ciepło (w danym okresie rozliczeniowym) i jest rozliczana w oparciu o wskazania podzielników zamontowanych na grzejnikach lub ciepłomierzy.

2. W budynkach z lokalami opomiarowanymi, koszty ogrzewania na poszczególne lokale rozliczane są w oparciu o niniejszy regulamin, przy zastosowaniu systemu rozliczeniowego będącego własnością firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o usługi odczytowo-rozliczeniowe oraz systemu rozliczenia kosztów energii cieplnej.

3. W rozliczeniach kosztów ogrzewania na potrzeby c.o. w oparciu o wskazania podzielników do „części indywidualnych – zmiennych” każdorazowo stosuje się **współczynniki redukcyjne** (R_m – wyrównawcze) dla mieszkań niekorzystnie zlokalizowanych pod względem cieplnym w bryle budynku. Współczynniki redukcyjne ustalone są:

a) docelowo - na podstawie obliczeń, uwzględniających straty ciepłe lokalu i będących częścią składową systemu rozliczeniowego lub sporządzonych przez Spółdzielnię;

b) przejściowo - na podstawie współczynników stabelaryzowanych, zalecanych do stosowania w budownictwie według „COBTRI – INSTAL” – Warszawa.

4. W systemie rozliczeń opartym o ciepłomierze poszczególnych lokali, urządzenia te pełnią funkcję podzielników kosztów energii cieplnej. Podział kosztów dokonywany jest na:

1) **część ogólną** kosztów energii cieplnej dla nieruchomości będącą sumą obciążeń zafakturowanych przez Dostawcę ciepła w danym okresie rozliczeniowym i rozdziela się je na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz opłat serwisowych rozdzielanych równo do ilości mieszkań.

2) **część indywidualną** kosztów energii cieplnej dla nieruchomości będące sumą obciążeń zafakturowanych przez Dostawcę ciepła w danym okresie rozliczeniowym i rozdziela się je na poszczególne lokale proporcjonalnie do odczytów ciepłomierzy.

5. Do rozliczenia kosztów zmiennych zależnych od zużycia (przy podzielnikach kosztów ogrzewania) określa się procentowo minimalny i maksymalny jednostkowy koszt zmienny zależny od zużycia w stosunku do średniego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia, który wynosi:

a. minimalny jednostkowy koszt zmienny zależny od zużycia stanowi¹⁵.....% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia

b. maksymalny jednostkowy koszt zmienny zależny od zużycia stanowi⁴⁰⁰.....% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia

6. W przypadku, gdy w ogrzewanym lokalu użytkownik:

a. odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania

b. uszkodził plombę na podzielniku kosztów ogrzewania lub sam podzielnik

c. zdemontował grzejnik z podzielnikiem lub sam podzielnik

d. zmienił wielkość, rodzaj lub parametry grzejnika bez zgłoszenia do Spółdzielni

e. zmienił lokalizację podzielnika

koszty zmienne zależne od zużycia w zakresie ogrzewania określa się według kosztu maksymalnego określonego w ust. 5.

7. Zaliczki na poczet opłat centralnego ogrzewania i dostawy energii cieplnej, ustalone są w oparciu o koszty za poprzedni okres rozliczeniowy z rezerwą na nieprzewidywalne warunki pogodowe w

następnym sezonie grzewczym oraz czynniki subiektywne w gospodarowaniu ciepłem przez mieszkańców (wskaźnik podwyższający zaliczki c.o. może mieć wartość do 20%, bez 7 uwzględniania okresowego wzrostu cen ciepła od dostawcy, w oparciu o który można zaliczki powiększać w odrębnych terminach). Wskaźniki przewidywanego wzrostu opłat oraz wysokość indywidualnych zaliczek ustala Zarząd Spółdzielni.

9. Rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami lokali powinno nastąpić w terminie do 4 miesięcy po zakończonym okresie rozliczeniowym, przy czym:

a) nadpłata wynikająca z rozliczenia nie będzie wypłacona użytkownikowi, który ma zaległości w opłatach za używanie lokalu – w takim przypadku nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni;

b) jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach wobec Spółdzielni nadpłata z tytułu c.o. zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za użytkowanie lokalu lub wypłacona użytkownikowi w terminie 30 dni od daty złożenia przez zainteresowanego odpowiedniego wniosku;

c) w przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów c.o. Użytkownik zobowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni z najbliższą opłatą czynszową, nie później niż w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia;

d) Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu;

e) Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczki, na pisemny wniosek użytkownika lokalu.

C. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody (c.w.) i ustalanie opłat.

§ 6

1. Koszty podgrzewania wody w nieruchomości rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do zużycia wody wskazywanej przez wodomierze c.w. w lokalach (wodomierze te pełnią rolę podzielników kosztów c.w.). Wartością odniesienia są wskazania wodomierza głównego w węźle cieplnym.

2. Opłaty (zaliczki za ciepło zużyte dla podgrzewania wody c.w.) ustalane są indywidualnie dla każdego lokalu na dany okres rozliczeniowy w oparciu o koszty poniesione z tego tytułu w poprzednim okresie.

3. Dla ustalenia pierwszej zaliczki za podgrzewanie wody przyjmuje się zużycie ciepłej wody na poziomie normatywów lub 50 % opłat ryczałtowych, bądź poziomu średniego zaliczek innych podobnych lokali opomiarowanych.

4. Koszty zużycia ciepła na podgrzewanie wody (c.w.) mogą być uaktualniane po okresach rozliczeniowych.

5. Opłatę miesięczną za zużyte ciepło na podgrzewanie wody w lokalach nieopomiarowanych lub, w których uniemożliwiono dokonanie odczytu wodomierza /-y/, ustala się w formie ryczałtu jako iloczyn $3m^3$ wody na osobę zameldowaną i średniego kosztu podgrzania $1m^3$ wody w nieruchomości.

6. W sytuacji stwierdzenia przez administrację Spółdzielni nielegalnego poboru ciepłej wody użytkowej w lokalu tj. bez wymaganego opomiarowania jego wewnętrznej instalacji opłatę miesięczną za zużyte ciepło na podgrzewanie wody przyjmuje się jako iloczyn $7,5m^3$ wody na osobę zameldowaną i średniego kosztu podgrzania $1m^3$ wody w nieruchomości.

7. Koszty podgrzewania wody dzielone są na :

a) koszty stałe (tj. grupa kosztów z faktur dostawcy ciepła , która jest naliczana bez uwzględnienia wskazań licznika w węźle cieplnym) – rozliczane ilarazem kwoty kosztów i ilości lokali w nieruchomości.

8

b) koszty zmienne (tj. grupa kosztów z faktur dostawcy ciepła, która jest naliczana na podstawie wskazań licznika w węźle cieplnym) – rozliczane proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w lokalach.

8. Wysokość stawki do rozliczenia kosztów zmiennych ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszty energii cieplnej na potrzeby c.w. przypadające w danej nieruchomości umniejszone o wpływy z opłat ryczałtowych oraz skorygowane o wynik z poprzedniego okresu rozliczeniowego nieruchomości.

9. Koszty zmienne podgrzewania wody dla lokali nie wyposażonych w wodomierze rozliczane są w oparciu o opłaty ryczałtowe. Wartość opłat ryczałtowych ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszty energii cieplnej na potrzeby c.w. przypadające w danej nieruchomości w przeliczeniu na liczbę osób objętych tymi opłatami ryczałtowymi.

10. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z chwilą przyłączenia instalacji wewnętrznej lokalu do wspólnej instalacji ciepłej wody lub zgodnie z datą podaną przez Spółdzielnię określającą ostateczny termin likwidacji gazowych podgrzewaczy wody w danym budynku.

11. Rozliczenie kosztów ciepła do podgrzania wody użytkowej winno nastąpić w terminie 90 dni po upływie okresu rozliczeniowego jeżeli rozliczenia dokonuje Spółdzielnia lub do 4 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego jeżeli rozliczenia dokonuje firma rozliczeniowa, przy czym:

1) nadpłata wynikająca z tego rozliczenia nie będzie wypłacona użytkownikowi, który ma zaległości w opłatach za lokal; w takim przypadku nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni;

2) jeżeli użytkownik nie ma zaległości wobec Spółdzielni nadpłata zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat za lokal lub wypłacona użytkownikowi w terminie do 30 dni od daty złożenia przez zainteresowanego odpowiedniego wniosku;

3) w przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni z najbliższą opłatą czynszową lub w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia;

4) na pisemny wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach;

5) na pisemny wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczki.

D. Odczyty wskazań urządzeń.

§ 7

1. Odczyty wskazań podzielników, ciepłomierzy i wodomierzy w lokalach dokonywane są zgodnie z okresami rozliczeniowymi określonymi w § 2 ust. 1.

2. Odczyty wskazań podzielników dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią według ustalonego harmonogramu.

3. Odczyty wskazań wodomierzy (c.w.) dokonuje Spółdzielnia (administracja Osiedla) lub firma rozliczeniowa w terminach uzgadnianych z Zarządem Spółdzielni.

4. O terminie odczytu urządzeń pomiarowych lub podzielników użytkownik będzie zawiadamiany z 5 do 10 dniowym wyprzedzeniem przez wywieszenie informacji w klatce schodowej budynku (na tablicy ogłoszeń). W przypadku podzielników w kolejnych latach nie powinny następować zmiany terminów odczytowych przekraczających 21 dni chyba, że następuje skrócenie lub wydłużenie okresu rozliczeniowego.

5. W sytuacji braku możliwości dokonania odczytu w pierwszym terminie użytkownik będzie zawiadamiany pisemnie o dodatkowym terminie odczytu.

6. Dopuszcza się przeprowadzenie trzeciego dodatkowego odczytu w terminie ustalonym indywidualnie przez użytkownika, jednak nie później niż 30 dni od wyznaczonej daty pierwszego odczytu. Koszt trzeciego dodatkowego odczytu obciąża użytkownika.

7. Użytkownik lokalu mieszkalnego i użytkowego potwierdza podpisem zgodność wskazań podzielników lub wodomierzy z danymi zapisanymi w protokole z dokonanego odczytu. W przypadku odmowy przez użytkownika podpisania proto kółu odczytowego, protokół podpisany przez przedstawiciela firmy rozliczeniowej lub Spółdzielni ma moc obowiązującą dla użytkownika.

8. Odczyty ciepłomierzy bądź wodomierzy znajdujących się poza lokalem, przy braku obecności użytkownika nie wymagają jego podpisu. Nie wymaga również podpisu użytkownika lokalu protokół odczytowy w przypadku podzielników elektronicznych ze zdalnym odczytem radiowym.

IV. Postanowienia dodatkowe.

§ 8

1. Koszty rozliczenia ogrzewania lokali dokonywane przez firmę rozliczeniową obejmujące odczytanie wskazań podzielników, przetworzenie danych oraz wystawienie indywidualnych dokumentów związanych z rozliczeniem, pokrywają użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych.

Użytkownicy lokali ponoszą również koszty wymiany baterii zasilających urządzenia podzielnikowe elektroniczne.

2. W przypadku zamiany użytkownika lokalu opomiarowanego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego saldo rozliczeń kosztów c.o. i c.w. przejmuje na siebie nowy użytkownik lokalu.
3. Użytkownicy lokali użytkowych położonych w nieruchomości objętej indywidualnym opomiarowaniem, nie korzystający bezpośrednio z instalacji c.o. , a posiadający indywidualne ogrzewanie (elektryczne, gazowe lub inne) zobowiązani są pokrywać koszty opłaty stałej [w zł/m² p.u.] proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej nieruchomości lub według proporcji kubatury lokali, gdy ich lokal nie jest wyizolowany cieplnie od pozostałych lokali, bądź lokal sąsiaduje z pomieszczeniami wspólnymi nieruchomości (np. klatka schodowa, korytarz, piwnice).
4. Reklamacje uznane przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową skutkują tym, że łączna wysokość nadpłat wynikających ze skorygowanych kosztów ogrzewania obciąża odpowiednie koszty w kolejnym okresie rozliczeniowym.
5. Reklamacje dotyczące rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu winny być składane na piśmie, wraz z uzasadnieniem w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania rozliczenia pod rygorem nieważności ich uznania za skutecznie złożone.
6. W szczególnie uzasadnionych, udokumentowanych przypadkach, na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się rozpatrzenie reklamacji po terminie określonym w ustępie 5.
7. Obowiązek kontroli odczytu wodomierzy w lokalach co najmniej raz w roku, spoczywa na administracji Osiedla, chyba że w danym roku następuje wymiana wodomierzy lub w danej nieruchomości usługę tę świadczy firma rozliczeniowa.
8. Wszelkie zmiany w instalacji c.o. można wykonywać wyłącznie za zgodą Spółdzielni i powinny być one zakończone przed jesiennym rozruchem sezonu grzewczego.
9. Samowolna likwidacja grzejnika w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z całkowitej ogrzewanej powierzchni lokalu. Pomieszczenie to traktuje się jako nieopomiarowane, a dla określenia opłaty w części indywidualnej przypadającej na to pomieszczenie stosuje się stawkę ryczałtową (vide § 5 ust. 4).
10. Bonifikaty (opusty) opłat za c.o. i c.w. stosuje się wyłącznie dla lokali nieopomiarowanych w następujących przypadkach:
 - a. niedogrzenie lokalu w okresie grzewczym wynikające z przerwy lub zaniżenia parametrów dostawy energii cieplnej trwającej powyżej 24 godzin, w wyniku czego nastąpiło obniżenie temperatury wewnątrz lokalu poniżej 18°C – wówczas udziela się bonifikaty w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty ryczałtowej, licząc za każdy dzień niedogrzenia;
 - b. przerwy w dostawie ciepła do podgrzewania wody trwającej powyżej 24 godzin, w wyniku czego następuje obniżenie jej temperatury w punktach czerpalnych poniżej 45°C – wówczas udziela się bonifikaty w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty ryczałtowej, licząc za każdy dzień przerwy lub zaniżenia parametrów temperaturowych dostarczanej wody.
11. Niedogrzenie mieszkania lub braki w podgrzaniu wody użytkownik lokalu winien zgłosić niezwłocznie pod rygorem nie uznania reklamacji.

V. Postanowienia końcowe.

§ 9

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 4/2023 z dnia 5.12.2023