

REGULAMIN

rozliczania kosztów energii cieplnej i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

I - Postanowienia ogólne.

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa (*art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*).

§ 2

Niniejszy Regulaminu opracowano na podstawie:

1. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne;
2. Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło;
3. Postanowień normy PN-EN-834:2013-12 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.”;
4. Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej;
5. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze;
6. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
8. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
9. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem.

§ 3

Niniejszy Regulaminu określa jednolite zasady:

- 1) prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) na użytkowników lokali;
- 2) eksploatacji podzielników kosztów lub indywidualnych liczników ciepła do prowadzenia rozliczeń centralnego ogrzewania;
- 3) kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła, ingerencji przez użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania oraz stosowania sankcji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskutek nieuprawnionej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania i podzielniki lub nielegalnego poboru ciepła;
- 4) sposobu naliczania zaliczek za centralne ogrzewanie jak i sposobu wykorzystania nadpłat z rozliczeń i spłaty niedopłat.

§ 4

1. Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- 1) **Spółdzielnia** – Spółdzielnię Mieszkaniową w Wysokiem Mazowieckiem;
- 2) **Użytkownik lokalu** – osoby fizyczne lub prawne, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub będące najemcami korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej, jak też użytkujące lokal bez tytułu prawnego;

- 3) **Dostawca** – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, dostarczające energię ciepłą do zasobów Spółdzielni na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią;
- 4) **Firma rozliczająca** – specjalistyczną firmę rozliczającą poniesione przez Spółdzielnię koszty na dostawę energii cieplnej do ogrzewania poszczególnych lokali, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią;
- 5) **Jednostka rozliczeniowa** - budynek wielolokalowy lub część budynku albo grupa budynków, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne jak i lokale użytkowe, wyposażone w instalację centralnego ogrzewania;
- 6) **Jednostce użytkowej** – lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu, do którego dostarczana jest energia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania;
- 7) **Lokal opomiarowany w zakresie c.o.** – lokal w którym zainstalowano na grzejnikach podzielniki kosztów ogrzewania lub indywidualne liczniki ciepła oraz zawory termostatyczne
- 8) **Lokal nieopomiarowany w zakresie c.o.** – lokal, w którym nie zainstalowano na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania lub indywidualnych liczników ciepła oraz zaworów termostatycznych, a także lokale, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonywania odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania i kontroli prawidłowości działania urządzeń;
- 9) **Węzeł cieplny** – połączony ze sobą zespół urządzeń lub instalacji, służący do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej lub przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych w budynkach,
- **instalacja odbiorcza w budynkach** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje, służące do transportu energii cieplnej (ciepła) - z węzłów cieplnych lub źródeł ciepła (m.in. rozdzielaczy c.o.) do odbiorników ciepła w obiekcie (budynku - m.in. grzejniki, gałazki, pozioma i pionowa instalacji c.o., itp.),
- 10) **Cieplomierz** – przyrząd pomiarowy zamontowany w węźle cieplnym lub rozdzielaczu c.o. w budynku, przeznaczony do pomiaru ilości i parametrów przepływającej energii cieplnej, którego wskazania stanowią podstawę do obliczania należności i rozliczeń między dostawcą, a odbiorcą tej energii;
- 11) **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie wskaźnikowe, którego wskazania są podstawą przeprowadzenia rozliczenia indywidualnego, posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, zainstalowane na grzejniku i rejestrujące jego stany cieplne w trakcie okresu rozliczeniowego; zarejestrowane wskazania są wykorzystywane do ustalania względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach zakupu energii cieplnej. Podzielniki kosztów zainstalowane w jednostce rozliczeniowej powinny być tego samego rodzaju, typu i klasy oraz stosowane w ramach systemu rozliczeń, którego są integralną częścią. Podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi;
- 12) **Indywidualny licznik ciepła** - urządzenie wskaźnikowe, którego wskazania są podstawą przeprowadzenia rozliczenia indywidualnego, zainstalowane na instalacji centralnego ogrzewania i rejestrujące jego stan w GJ w trakcie okresu rozliczeniowego; zarejestrowane wskazania są wykorzystywane do ustalania względnych udziałów poszczególnych jednostek użytkowych w kosztach zakupu energii cieplnej. Indywidualne liczniki ciepła zainstalowane w jednostce rozliczeniowej powinny być tego samego rodzaju, typu i klasy oraz stosowane w ramach systemu rozliczeń, którego są integralną częścią;
- 13) **Okres rozliczeniowy** – okres 12 miesięcy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku, za który następuje rozliczenie kosztów dostarczonej energii cieplnej (c.o.). Dla nowo wybudowanych budynków pierwszy okres rozliczeniowy rozpoczyna się od dnia oddania budynku do eksploatacji.
- 14) **Koszty całkowite zakupu energii cieplnej** – suma opłat z faktur wyliczonych i wystawionych przez Dostawcę dla Spółdzielni w ciągu okresu rozliczeniowego na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie. Koszty zakupu energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają

wszystkie jednostki użytkowe (*lokale*) wyposażone we wspólną instalację centralnego ogrzewania na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.

- 15) **Taryfa** - zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne (Dostawcę) i wprowadzany jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawą Prawo Energetyczne – zatwierdzany przez Prezesa URE;
- 16) **Zamówiona moc cieplna** – największa moc cieplna, jaka w ciągu roku wystąpi w jednostce rozliczeniowej w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tej jednostki jest niezbędna do zapewnienia: pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach, prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji;
- 17) **Rozliczenie indywidualne użytkownika** – podział kosztów całkowitych zakupu energii cieplnej ustalonych dla jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym na jednostki użytkowe na podstawie wskazań podzielników kosztów lub indywidualnych liczników ciepła oraz powierzchni użytkowej tych lokali w odniesieniu do naliczonych w tym okresie zaliczek;
- 18) **Powierzchnia ogrzewana centralnie** - powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, a także powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
- 19) **Współczynniki wyrównawcze** – współczynniki redukcyjne lokalowe wynikające z położenia mieszkania w bryle budynku. Współczynniki te mają za zadanie zniwelować niekorzystne położenie lokali z punktu widzenia komfortu cieplnego. Przy ustalaniu współczynników są brane pod uwagę: kondygnacja na której jest położony lokal, otoczenie. Wielkość współczynników może ulegać zmianie, np. po wykonaniu modernizacji budynku (np. dociepleniu ścian zewnętrznych). Wyliczenie współczynników sporządza się na podstawie obliczenia zapotrzebowania cieplnego (OZC).

§ 5

W wykonaniu postanowień ustawy z dnia 20 maja 2016 roku o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2016 r. poz.831) zmieniającej przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne wprowadza się zasady rozliczeń całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów ogrzewania oraz powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem warunków technicznych budynków i lokali.

§ 6

1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi część wspólną nieruchomości. Urządzenia wewnętrznej instalacji odbiorczej, regulacyjne i pomiarowe, stanowią wyposażenie lokalu.
2. Niedopuszczalna jest ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) demontaż grzejników, montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana dotychczasowych grzejników;
 - 2) spuszczenie wody z instalacji grzewczej;
 - 3) montowanie zaworów odcinających na gałęzkach grzejnikowych zasilających i powrotnych;
 - 4) inne przypadki ingerencji (*np. zerwanie plomby na śrubunku*).

§ 7

W przypadku stwierdzenia ingerencji, o której mowa w § 6, osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni, sporządzi protokół stwierdzający zaistniały fakt. Spółdzielnia może wystąpić o przywrócenie instalacji do stanu pierwotnego.

§ 8

Wykonanie zmian w instalacji c.o. na pisemne życzenie użytkownika lokalu, za zgodą Spółdzielni, nakłada obowiązek na użytkownika pokrycia uzasadnionych, rzeczywistych kosztów związanych m.in. z:

- 1) zakupem nowego grzejnika;
- 2) demontażem podzielnika i montażem nowego podzielnika dostosowanego do rodzaju i wielkości nowego grzejnika;
- 3) zrzutem wody w instalacji c.o. i ponownego jego uzupełnienia;
- 4) innych uzasadnionych kosztów.

§ 9

W celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali, każdy użytkownik lokalu powinien utrzymywać temperaturę pomieszczeń w lokalu nie niższą niż 16 ° C

II. Obowiązki Spółdzielni i firmy rozliczającej wobec użytkowników lokali.

§ 10

1. Spółdzielnia, działając w imieniu i na rzecz użytkowników lokali, pośredniczy w dostawie energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania pomiędzy dostawcami a użytkownikami lokali.
2. Koszty całkowite zakupu są rozliczane w opłatach pobieranych od użytkowników lokali, a ich wysokość powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych kosztów zakupu energii cieplnej.

§ 11

Spółdzielnia i firma rozliczająca mają obowiązek terminowego realizowania postanowień związanych z montażem, wymianą, naprawą i odczytami podzielników kosztów lub indywidualnych liczników ciepła oraz dostarczanie rozliczeń kosztów c.o. za okres rozliczeniowy.

§ 12

Wykonywanie czynności określonych § 11 następuje po uprzednim powiadomieniu użytkownika lokalu, za wyjątkiem odczytów urządzeń, które są wykonywane drogą radiową. Osoba upoważniona przez Spółdzielnię, jak i firmę rozliczającą, wyposażona jest w identyfikator, który zobowiązana jest okazać na prośbę użytkownika lokalu.

§ 13

1. Rozliczenia indywidualne wykonuje, na zlecenie Spółdzielni, firma rozliczająca.
2. Treść informacji na rozliczeniu jest każdorazowo uzgadniana ze Spółdzielnią.
3. Indywidualne rozliczenia, firma rozliczeniowa, przygotowuje na piśmie.

§ 14

Spółdzielnia ma obowiązek wykonywania analiz dotyczących zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym zgodnie z art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

III. Obowiązki, odpowiedzialność i prawa użytkowników lokali

§ 15

Użytkownik lokalu ma obowiązek:

- 1) udostępnić lokal osobie upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń (*zaworów termostatycznych i podzielników kosztów*) oraz dokonywania ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku;

- 2) zapewnienia osobie upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni swobodnego dostępu do grzejników w cel dokonania czynności określonych w p-cie 1 oraz umożliwienia przeprowadzenia kontroli instalacji, urządzeń jak i prac związanych z instalacją ciepłą,
- 3) korzystać z zaworów termostatycznych zapewniając ich właściwe działanie a w przypadku ich uszkodzenia bądź awarii zobowiązany jest on do niezwłocznego powiadomienia o tym fakcie administrację Spółdzielni.

§ 16

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek eksploataowania urządzeń związanych z instalacją odbiorczą energii cieplnej zgodnie z ich przeznaczeniem jak i dbanie o nie oraz zapobieganie przed ich zniszczeniem w tym uszkodzenia zamontowanych plomb.
2. W przypadku, gdy Użytkownik lokalu zauważy wadliwe działanie lub uszkodzenie podzielnika kosztów lub indywidualnego licznika ciepła ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni o tym fakcie w ciągu 24 godzin od chwili stwierdzenia usterek.
3. W przypadku, gdy użytkownik lokalu uszkodzi urządzenie pomiarowe lub plombę, pokrywa koszty ich wymiany.

§ 17

Użytkownik może złożyć pisemny wniosek do Spółdzielni o odpłatną kontrolę stanu podzielnika kosztów lub indywidualnego licznika ciepła. W przypadku, gdy w wyniku przeprowadzonej kontroli zostanie ustalone, że stany nie budzą zastrzeżeń co do ich wskazań, koszt kontroli ponosi wnioskujący na podstawie wystawionej faktury.

IV. Zasady ustalania i rozliczania kosztów energii cieplnej centralnego ogrzewania.

§ 18

1. Koszty całkowite zakupu energii cieplnej na centralne ogrzewanie dostarczanej do budynków (*węzłów cieplnych i rozdzielaczy*) rozprowadzanej do lokali, obejmują wszystkie wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Dostawcy. Dostawca ciepła współpracuje z Spółdzielnią na podstawie zawartej umowy.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję poniesionych kosztów przypadających na poszczególne jednostki rozliczeniowe, w okresie rozliczeniowym, na podstawie faktur otrzymanych od Dostawcy ciepła.
3. Koszty, o których mowa w ust. 1, są rozliczane odrębnie dla każdego węzła cieplnego i budynku wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy
4. Do kosztów dostawy energii cieplnej nie są zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty eksploatacji, konserwacji, remontów bieżących tych instalacji i urządzeń zainstalowanych w węźle, montażu liczników energii cieplnej i ich legalizacji
– stanowią dodatkowe koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w tych budynkach i rozliczane są na dany budynek odrębnie. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi danego budynku/nieruchomości.

§ 19

Koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczenia (*m.in. koszty odczytu, rozliczenia, poniesione również w związku ze zmianą użytkownika itp.*) ponosi użytkownik lokalu w wysokości określonej w umowie zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową. Stanowią one odrębną pozycję w rozliczeniu.

V. Zasady podziału kosztów centralnego ogrzewania na użytkowników lokali

§ 20

1. W budynkach rozliczanych wg podzielników kosztów, całkowite koszty zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania wynikające z faktur, ustalone dla okresu

rozliczeniowego, z uwzględnieniem warunków technicznych budynków i lokali, podlegają podziałowi i są rozliczane między użytkowników lokali w następujący sposób:

- 1) koszty stałe c.o. w wysokości 60 % – wg powierzchni lokali ogrzewanej centralnie;
 - 2) koszty zużycia c.o. w wysokości 40 % – wg wskazań podzielników kosztów.
2. Koszty stałe c.o. – obejmują składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej w szczególności takie jak: opłata stała za zamówioną moc cieplną, opłata stała za usługi przesyłowe, jak również część kosztów poniesionych na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (*np. pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.*), a także kosztów poniesionych za dostarczane ciepło do lokalu: z nieopomiarowanych grzejników łazienkowych, z pionów i poziomów grzewczych instalacji c.o., przenikania ciepła pomiędzy przegrodami budowlanymi (*lokalami*) oraz koszty przesyłu energii od węzła cieplnego do budynku po stronie Spółdzielni.
3. Koszty zużycia c.o. – obejmują część kosztów zakupu energii cieplnej zależną od zużycia ciepła na ogrzewanie poszczególnych lokali, określaną dla jednostki rozliczeniowej (*lokalu*) na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania ustalone dla okresu rozliczeniowego.
4. Przy rozliczaniu kosztów zużycia ciepła na ogrzewanie, wg wskazań podzielników kosztów, stosuje się współczynniki wyrównawcze, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

§ 21

W budynkach rozliczanych wg indywidualnych liczników ciepła, zamontowanych we wszystkich lokalach, całkowite koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, ustalone dla okresu rozliczeniowego, podlegają podziałowi i są rozliczane między użytkowników lokali w następujący sposób:

- 1) koszty stałe c.o. wynikające z faktur Dostawcy (*opłaty za moc zamówioną i przesył stały*) rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej i nie podlegają one ponownemu rozliczeniu,
- 2) koszty zmienne c.o. związane z zużyciem energii cieplnej wynikające z faktur Dostawcy (*energia cieplna + usługi przesyłowe zmienne*), rozlicza się na poszczególne lokale wg wskazań indywidualnych liczników ciepła.

§ 22

1. W budynkach wyposażonych w instalację gazową, koszty zakupu gazu do ogrzewania części wspólnych, są ewidencjonowane i rozliczane między użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali, na podstawie faktur dostawcy gazu.
2. Koszty zakupu gazu, stanowią odrębną pozycję w strukturze opłat za użytkowanie lokali.

§ 23

Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów ogrzewania w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w te przyrządy lub urządzenia w celu zafałszowania ich pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego albo dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania.

§ 24

Do rozliczeń kosztów lokali nieopomiarowanych z winy ich użytkowników stosuje się odpowiednio zapis § 23.

§ 25

W przypadku pomieszczeń, w których stwierdzono uszkodzenie podzielnika nie z winy użytkownika, zostanie on obciążony średnim jednostkowym zużyciem ciepła z budynku/m² pomnożonym przez powierzchnię pomieszczenia.

IV. Zasady dokonywania odczytów podzielników i rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania

A. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania

§ 26

1. Odczyty wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania, wyposażonych w moduł radiowy odbywa się w sposób zdalny, tj. bez wchodzenia do jednostki użytkowej (*lokalu*), w której podzielniki są zainstalowane. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia udostępni mu raport z odczytu podzielników.
2. Odczyty podzielników kosztów są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, określonych przez Zarząd Spółdzielni, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej. Odczyty dokonywane dodatkowo obciążają koszty nieruchomości.

§ 27

1. Jeżeli odczyt drogą radiową nie będzie możliwy z przyczyn technicznych, firma rozliczeniowa, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika lokalu, w wyznaczonym przez firmę rozliczeniową terminie dokona odczytu uzupełniającego. O terminie dodatkowego odczytu powiadamia skutecznie firma rozliczeniowa w terminie na 7 dni przed planowanym odczytem lub Spółdzielnia w przypadku samodzielnego dokonywania odczytów.
2. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do jednostki użytkowej w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów. W razie odmowy wstępu do lokalu, Spółdzielnia (art. 6¹ ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji.

B. Termin wykonania rozliczenia

§ 28

Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania do budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o bieżącą analizę pogody i jej prognozy.

§ 29

Rozliczenie indywidualne, winno nastąpić w ciągu 60 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 30

Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu rozliczenie indywidualne na piśmie. Jeżeli dokument rozliczenia został wygenerowany w rozliczeniowym systemie komputerowym nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

§ 31

Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Reklamacja winna być złożona do Spółdzielni na piśmie i wskazywać, które elementy rozliczenia indywidualnego podlegają reklamacji wraz z uzasadnieniem, dlaczego reklamacja jest wnoszona. Jeżeli reklamacja nie zawiera wskazania

błądu w rachunku rozliczenia lub niezgodności z regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej oraz nie jest podany w niej faktyczny powód uzasadniający wniesienie reklamacji, użytkownikowi lokalu zostanie wezwany pisemnie w celu jej uzupełnienia. Nieuzupełnienie reklamacji w terminie 7 dni powoduje jej bezskuteczność.

§ 32

Reklamacje będą rozpatrzone w terminie 30 dni od daty złożenia, a w sprawach skomplikowanych nie dłużej niż w terminie 60 dni.

§ 33

Odpowiedzi na reklamację udziela Spółdzielnia. W przypadku stwierdzenia, iż reklamacja dotyczy bezpośrednio zakresu obowiązków leżących po stronie firmy rozliczającej, reklamacja rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest kierowana do firmy rozliczającej. O przekazaniu reklamacji do firmy rozliczeniowej wnoszący reklamację powinien zostać poinformowany na piśmie w terminie 7 dni po jej przesłaniu. Odpowiedź na reklamację udzielona przez firmę rozliczeniową jest przesyłana do Spółdzielni i w terminie 7 dni odsyłana do osoby wnoszącej reklamację.

§ 34

1. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia się ze Spółdzielnią.
2. W przypadku kiedy w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, to różnica pomiędzy pierwotnym, a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego danego budynku.

V. Zasady ustalania zaliczek

§ 35

Wysokość indywidualnych miesięcznych zaliczek dla każdego użytkownika lokalu na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej ustala się według następujących zasad:

- 1) podstawą kalkulacji zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej jest wysokość indywidualnych kosztów zużycia ciepła przypadających na daną jednostkę użytkową w poprzednim okresie rozliczeniowym;
- 2) po analizie czynników, które mają najistotniejszy wpływ na zużycie energii cieplnej oraz kosztów jej zakupu, np. średniomiesięczne temperatury w poprzednim okresie grzewczym, zmiany cen taryfowych dla ciepła, podjęte lub planowane działania energooszczędne, itp., Zarząd Spółdzielni określa wysokość zaliczki dla jednostki rozliczeniowej i procentowy współczynnik planowanego wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej.

§ 36

W przypadku ustalania zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania:

- 1) każdy użytkownik lokalu może złożyć do Spółdzielni prośbę o podwyższenie lub obniżenie wysokości jednostkowej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej wraz z uzasadnieniem. W przypadku wniosku o obniżenie zaliczki użytkownik lokalu winien złożyć zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty uiszczy ją w całości w terminie określonym na indywidualnym rozliczeniu, oraz, że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności;
- 2) wysokość ustalonych jednostkowych opłat zaliczkowych może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego;
- 3) użytkownicy lokali są zobowiązani uiszczać terminowo naliczone zaliczki na poczet kosztów zakupu energii cieplnej w okresach miesięcznych, gdyż są one integralną częścią opłat eksploatacyjnych za użytkowany lokal.

VI. Zasady rozliczania nadpłat i niedopłat

§ 37

1. W przypadku kiedy, w wyniku rozliczenia kosztów zakupu energii ciepłej oraz naliczonych zaliczek jest nadpłata, zaliczana jest ona w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek od zadłużeń, w drugiej kolejności na pokrycie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zwraca tą część nadpłaty, która pozostaje po potrąceniu z niej zaległości w opłatach i opłat za bieżący miesiąc, w ciągu 14 dni od złożenia wniosku. Spółdzielnia uprawniona jest również do dokonywania potrąceń wzajemnych z nadpłaty ponad aktualne opłaty bieżące, jeżeli użytkownik lokalu zalega z płatnościami z innych tytułów. Przepisy Kodeksu cywilnego o potrąceniu wierzytelności stosuje się odpowiednio.

§ 38

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów zakupu energii ciepłej oraz naliczonych zaliczek jest niedopłata, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić brakującą kwotę w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
2. W przypadku braku wpłaty niedopłaty w terminie, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 39

Po bezskutecznym upływie terminu wymienionego w § 38 wobec użytkownika lokalu, który nie uregulował niedopłaty zostają podjęte czynności windykacyjne. Działania windykacyjne prowadzone są w stosunku do wszystkich osób pełnoletnich zgodnie z art. 4 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 40

W uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć płatność na raty. Maksymalna ilość rat wynosi 10 miesięcy. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu spłaty.

§ 41

Bez względu na wynik rozliczenia, ani użytkownik lokalu z tytułu powstania nadpłaty, ani Spółdzielnia z tytułu powstania niedopłaty, nie mogą rościć praw do odsetek ustawowych lub innej formy odszkodowania za okresy poprzedzające wykonanie i dostarczenie rozliczenia indywidualnego użytkownikowi lokalu.

VII. Zasady postępowania w przypadku zmiany użytkownika lokalu

§ 42

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, w trakcie okresu rozliczeniowego, nowy użytkownik przejmuje zobowiązania z tytułu zamontowanych urządzeń rozliczeniowych oraz nadpłaty lub niedopłaty wynikających z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, w trakcie okresu rozliczeniowego, istnieje możliwość przeprowadzenia dodatkowego odczytu podzielników kosztów na koszt zainteresowanych. W takim przypadku rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku objęcia przez użytkownika lokalu w następstwie licytacji komorniczej lub spółdzielczej, ewentualne nierozliczone do momentu nabycia koszty centralnego ogrzewania zalicza się do kosztów operacyjnych Spółdzielni.

VIII. Legalizacja liczników ciepła (ciepłomierzy)

§ 43

1. Legalizacja indywidualnych liczników ciepła przeprowadzana jest zgodnie z ustawą Prawo o miarach.
2. Indywidualne liczniki ciepła stanowią własność Spółdzielni oraz podlegają legalizacji i wymianie przez Spółdzielnię.
3. Koszty legalizacji rozlicza Spółdzielnia z właściwych funduszy.

IX. Warunki zamiennego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w całym budynku lub zespole budynków w danej nieruchomości w oparciu o powierzchnię.

§ 44

1. Rozliczanie zamienne, tj. zmiana systemu rozliczeniowego ze zindywidualizowanego (wg podzielników) na zryczałtowany (wg powierzchni użytkowej lokalu – m²) może nastąpić w przypadku, gdy zażąda tego w formie pisemnej co najmniej 70% odbiorców zasilanych z węzła cieplnego lub budynku wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy.
2. W przypadku zmiany systemu rozliczeniowego, o którym mowa w ust. 1, całkowite koszty dostawy energii cieplnej rozliczane będą wg powierzchni użytkowej wszystkich lokali danego budynku lub budynków (mieszkalnych i użytkowych), przyjmując koszt ciepła poniesionego na potrzeby c.o. w postaci iloczynu powierzchni użytkowej lokalu i kosztu ogrzewania m² powierzchni użytkowej w danym budynku z uwzględnieniem postanowień art. 45a Prawa Energetycznego, tj. m.in. z zastosowaniem współczynników wyrównawczych, wynikających z położenia mieszkania w bryle budynku.

X. Upusty i bonifikaty w opłatach za dostawę ciepła.

§ 45

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty i bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu na zasadach określonych w umowie z Dostawcą energii cieplnej.

XI. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 46

Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym Regulaminem.

§ 47

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 48

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem Uchwałą nr 7 /2017 z dnia 29.XI. 2017 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2018 roku.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

.....
Elżbieta Minarczuk

.....
Waldemar Gołaś

