

REGULAMIN

**rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczone do lokali mieszkalnych, użytkowych
oraz za ciepło do podgrzewania wody na osiedlach Pyskowice i Gliwice – Łabędy
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach.**

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna regulaminu:

1. Ustawa Prawo energetyczne (Dz.U. z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa Prawo spółdzielcze (Dz.U. z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie.
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło.
8. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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.
9. Ustawa o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw.
10. Umowy na dostawę energii cieplnej zawarte z dostawcami ciepła (osobne dla osiedla Gliwice-Łabędy i dla osiedla Pyskowice).
11. Norma techniczna na podzielniki kosztów ogrzewania:
PN-EN 834:2013-12 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną (podzielniki elektroniczne),
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- a) Dostawca ciepła – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy energię ciepłą na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z tym odbiorcą,
- b) Użytkownik lokalu – osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu, umowę o korzystanie z lokalu, najemcę (umowa najmu), a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego),
- c) Lokal – mieszkanie, lokal użytkowy lub jakiegokolwiek inne pomieszczenie wyposażone w instalację centralnego ogrzewania,
- d) Układ pomiarowo – rozliczeniowy – dopuszczony do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła,
- e) Podzielnik kosztów ciepła – urządzenie wskaźnikowe montowane na grzejniku przez firmę rozliczeniową, służące do podziału kosztów centralnego ogrzewania w ramach nieruchomości budynkowej,
- f) Zamówiona moc ciepła – ustaloną przez odbiorcę największą moc ciepłą, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymogami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:

- pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,
- g) Obiekt - budowlę lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi,
 - h) Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju nośnika ciepła dostarczonego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych,
 - i) Współczynnik LAF – współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wyliczony metodą obliczeniową. Jego wartość ustala się dla każdego lokalu i może być mniejsza lub równa jeden,
 - j) Współczynnik UF – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość współczynnika UF określana jest dla każdego grzejnika (na którym zamontowany jest podzielnik) w lokalu przez firmę rozliczeniową, uwzględniając rodzaj grzejnika, jego konstrukcję, moc, metodę montażu podzielnika na grzejniku,
 - k) Jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ciepła przemnożona przez współczynnik UF,
 - l) Obliczeniowa jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ciepła przemnożona przez UF i LAF,
 - m) Powierzchnia ogrzewana – powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, a także powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
 - n) Koszty całkowite – całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej i jej rozliczeniem,
 - o) Koszty zakupu – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić dostawcy z godnie z zawartą umową (opłaty stałe i opłaty zmienne),
 - p) Koszty rozliczenia – należność, którą należy zapłacić firmie rozliczającej zgodnie z zawartą umową za dokonanie rozliczenia,
 - q) Koszty stałe – opłata miesięczna za zamówioną moc cieplną i usługę przesyłową stałą, naliczana przez Sprzedawcę bez względu na ilość faktycznie pobranej energii cieplnej. Opłata jest pobierana w 12 miesięcznych ratach,
 - r) Koszty zmienne – opłata miesięczna za dostarczone ciepło, za usługę przesyłową zmienną oraz za nośnik ciepła. Poszczególne składniki kosztów zmiennych oznaczają:
 - opłata za dostarczone ciepło, stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalony na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej; pobierana jest w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło,
 - opłata za usługi przesyłowe, stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalony na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym oraz sumy stawek opłat zmiennych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej; jest pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło,
 - opłata za nośnik ciepła, stanowi iloczyn ilości nośnika ciepła dostarczonego w celu napełnienia i uzupełnienia jego ubytków w instalacjach odbiorczych (m^3) i ceny nośnika ciepła dla danej taryfowej grupy odbiorców ($zł/m^3$); pobierana jest za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór nośnika,
 - s) Zmienne koszty minimalne, maksymalne oraz średnie jednostkowe koszty zużycia – koszty zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w pomieszczeniach lokali w przeliczeniu na $1 m^2$ powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym określone dla każdego budynku odrębnie w danym okresie rozliczeniowym:
 - Minimalny koszt zmienny (na $1 m^2$ lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła do ogrzania pomieszczenia w ramach lokalu, konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż $16^\circ C$; stanowi on 0,3 średniej ilości obliczeniowych jednostek zużycia na $1 m^2$ powierzchni odczytanych tożsamyh pomieszczeń w ramach lokali w budynku przemnożona przez powierzchnię tożsamego pomieszczenia, dla którego ustala się minimalne zużycie,
 - Maksymalny koszt zmienny (na $1 m^2$ lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła do ogrzania pomieszczenia w ramach lokalu, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu; stanowi on 2,0 średniej ilości obliczeniowych jednostek zużycia na $1 m^2$ powierzchni odczytanych tożsamyh pomieszczeń w ramach lokali w budynku, przemnożonej przez powierzchnię tożsamego pomieszczenia, dla którego ustala się maksymalne zużycie,

- Średni jednostkowy koszt zmienny – średni koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów), stanowi obliczony iloraz kosztów zmiennych zużycia ciepła w lokalach oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
- t) Okres rozliczeniowy – okres obejmujący 12 miesięcy kalendarzowych, od 1 września roku poprzedniego do 31 sierpnia roku bieżącego, tj. roku, w którym dokonywane jest ostateczne rozliczenie. W ramach okresu rozliczeniowego następuje: wyodrębnienie kosztów zakupu energii cieplnej i kosztów obsługi systemu rozliczania, pobór zaliczki zgodnie z rozdz. II § 6, dokonanie odczytów podzielników w lokalach użytkowników oraz wyodrębnienie kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych użytkowników lokali,
- u) Sezon grzewczy – okres między wrześniem a czerwcem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów; długość sezonu grzewczego określana jest przez Zarząd,
- v) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy” w Pyskowicach.

§ 3

1. Celem Regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania przy dokonywaniu rozliczeń zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach na osiedlach w Pyskowicach i Gliwicach – Łabędach pozostających w zarządzie i stanowiących zasób Spółdzielni, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody. Rozliczenie z tytułu dostawy ciepła wg niniejszego regulaminu dotyczy zarówno lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła jak i nieposiadających podzielników.
3. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią części składowe budynków, o których mowa w rozdziale I § 3 pkt. 2.
4. Jednostkę rozliczeniową, dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stanowi budynek.
5. Dla rozliczenia kosztów podgrzania wody jednostką rozliczeniową jest zespół budynków podłączonych do układu pomiarowo – rozliczeniowego, zamontowanego w SWC (zewnętrznych stacji Wymienników Ciepła oraz indywidualnych wewnętrznych kompaktowych Wymienników Ciepła).
6. Na użytkownikach lokali ciąży obowiązek poszanowania uzasadnionych interesów użytkowników innych lokali poprzez utrzymywanie w lokalu minimalnej temperatury w wysokości 16°C, która nie powoduje m.in. niebezpieczeństwa zawilgocenia i zagrzybienia wspólnych elementów budynku. Podstawa prawna – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 4

1. Koszty energii cieplnej zużytej w częściach wspólnych nieruchomości ponoszą wszyscy użytkownicy, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt. 5.
2. Za wyłączne korzystanie z pralni, suszarni i innych ogrzewanych pomieszczeń wspólnych, w których zostało przywrócone ogrzewanie na wniosek użytkownika bez uzasadnienia technicznego ze strony Spółdzielni dotyczącego dogrzania lokali usytuowanych na parterze danej nieruchomości, obciążany jest użytkownik, który z nich korzysta. Rozliczenie następuje w terminach tożsamych do terminów rozliczenia danej nieruchomości. Zaliczki za ogrzewanie pomieszczenia wnoszone są miesięcznie w wysokości ustalonej przez Zarząd zgodnie z § 6 regulaminu.
3. Koszty energii cieplnej zużytej w danym lokalu ponosi użytkownik.
4. Wszystkie lokale wspólnie rozliczanego budynku zasilanego z jednego węzła cieplnego, muszą być wyposażone w podzielniki tego samego typu.
5. Obsługa systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania tj. prowadzenia odczytów wskazań podzielników ciepła, wymiana podzielników, prowadzenie indywidualnego rozliczenia, może być prowadzona przez specjalistyczne firmy na podstawie umów zawartych przez Spółdzielnię.
6. Termin włączenia dostawy ciepła, jak również zakończenia sezonu grzewczego ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 5

1. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.
 2. Koszty energii cieplnej obejmują:
 - a) Koszty zakupu energii dla celów centralnego ogrzewania,
 - b) Kosztów zakupu energii cieplnej do podgrzania wody.
 3. Koszty energii cieplnej stanowią wyłącznie wydatki związane z zakupem energii, zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła.
 4. Rozliczaniem objęte są także inne obiekty do których media są dostarczane na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią tj. umów najmu, dzierżawy itp.
 5. Koszty ciepła dla celów c.o. dostarczanego do budynków i lokali opomiarowanych pozostających w zarządzie Spółdzielni i stanowiących zasób Spółdzielni, podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali:
 - a) Koszty stałe c.o. rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku,
 - b) Koszty zmienne c.o. rozliczane są na budynku wg wskazań ciepłomierza w następujący sposób:
 - **koszty ogrzewania części nieopomiarowanej** związane z ogrzewaniem pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, piwnice oraz koszty związane z nierejestrowanym ciepłem emitowanym przez piony grzewcze oraz pozostałą nieopomiarowaną moc grzewczą w budynku. Wysokość tych kosztów ustala się na poziomie 30 % kosztów zmiennych, ustalonym na podstawie dokumentacji technicznej budynku, jako udział powierzchni części nieopomiarowanej budynku do łącznej powierzchni użytkowej tego budynku. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
 - **koszty ogrzewania części opomiarowanej ustalone** według mierników, związane z rejestrowanym przez podzielniki ciepłem emitowanym przez opomiarowane grzejniki w lokalach. Koszt ten stanowi różnicę między sumą kosztów zmiennych budynku pomniejszoną o koszty ogrzewania przypadające na część nieopomiarowaną. Koszty te dzielone są na jednostki wskazane na podzielnikach kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących w poszczególnych lokalach. **Odczyty podzielników przeprowadza się w terminach podanych w rozdziale III § 7 pkt.7 ppkt. a.**
- Istnieje możliwość ustalenia innej proporcji kosztów stałych do zmiennych, aniżeli wynika to z faktycznych kosztów. Zmianę taką można wprowadzić na podstawie decyzji użytkowników lokali, w drodze podjętej uchwały zwykłą większością głosów (licząc udziałami w nieruchomości wspólnej).
6. Rozliczenie kosztów ciepła prowadzi się odrębnie dla poszczególnych budynków przy zastosowaniu opłat obejmujących w szczególności w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłą wodę:
 - opłatę stałą za moc zamówioną (zł/MW),
 - opłatę za usługę przesyłową stałą (zł/MW),
 - opłatę zmienną za sprzedaż ciepła (zł/GJ),
 - opłatę za usługę przesyłową zmienną (zł/GJ),
 - opłatę za uzupełnienie nośnika ciepła (zł/m³).
 7. Fizyczne jednostki rozliczeniowe to:
 - zł/MW dla kosztów stałych (opłata stała) za moc zamówioną na potrzeby c.o. i c.w.u.
 - zł/m² powierzchni użytkowej lokalu dla kosztów stałych (opłat stałych) za ciepło na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej,
 - zł/GJ dla kosztów zmiennych (opłat zmiennych) za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej.

ROZDZIAŁ II

ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA DOSTARCZANĄ ENERGIĘ CIEPLNĄ DO OGRZEWANIA LOKALI ORAZ NA PODGRZANIE WODY

§ 6

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów całkowitych (rozdz. I § 2 pkt. n).
2. Zaliczki, o których mowa winny być dokonywane miesięcznie równocześnie z opłatą za używanie lokalu za każdy miesiąc.
3. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło do ogrzania lokali ustala się corocznie, na okres od pierwszego do ostatniego dnia roku następującego po okresie rozliczeniowym w oparciu o rozliczone koszty całkowite danego lokalu lub danej nieruchomości.
 - a) dla nieruchomości rozliczanych według podzielników ciepła podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesione przez poszczególne lokale. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danym lokalu (bez względu na zmianę użytkownika). Tak ustaloną zaliczkę powiększa się o 10% i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła. Obliczoną w ten sposób zaliczkę ustala się odrębnie dla każdego lokalu, za wyjątkiem lokali niewyposażonych w podzielnik kosztów lub urządzenie grzewcze (grzejnik) niedostosowane do systemu rozliczeniowego obowiązującego dla nieruchomości (pierwszy sezon); zaliczkę dla takiego lokalu ustala się w wysokości największego zużycie ciepła, jakie zostanie wykazane w pomieszczeniu o tym samym przeznaczeniu przypisanym do tego samego węzła, tzn. w tym samym pionie;
 - b) dla nieruchomości rozliczanych według powierzchni użytkowej podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesionych przez wszystkie lokale w danej nieruchomości. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danej nieruchomości. Zaliczkę ustala się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej powierzchni lokali oraz powiększa o 10 % i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła;
- 4.1. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło do podgrzania wody składa się z dwóch części:
 - a) opłaty stałej ustalonej w oparciu o poniesione w ramach nieruchomości koszty w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - b) opłaty zmiennej ustalonej w oparciu o poniesione w ramach wymiennikowni koszty w przeliczeniu na 1 m³ podgrzanej wody.
5. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło do ogrzania lokalu może być ustalona na indywidualny wniosek użytkownika lokalu, jednakże w wysokości nie niższej niż zaliczka ustalona wg rozdz. II § 6 pkt. 4 ppkt. a.
6. Wysokość opłaty zaliczkowej może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, o czym użytkownik lokalu zostanie powiadomiony pisemnie.

ROZDZIAŁ III

ZASADY ROZLICZEŃ ENERGII CIEPLNEJ DO OGRZEWANIA LOKALI Z INDYWIDUALNYMI ODBIORCAMI

§ 7

1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynków pokrywane są przez indywidualnych użytkowników lokali i obejmują w danym okresie rozliczeniowym:
 - a) Opłatę stałą za zamówioną moc cieplną na cele centralnego ogrzewania zgodnie z dokumentacją i zapotrzebowaniem mocy,
 - b) Opłatę zmienną dotyczącą części nieopomiarowanej budynku oraz części opomiarowanej, wynikającej ze wskazań urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych w budynkach.
2. Użytkownik lokalu ponosi koszty odczytu i rozliczenia energii cieplnej oraz wszelkie koszty związane z wymianą grzejników, między odczytem podzielników przy zbyciu lokalu itp.
3. W budynkach opomiarowanych podstawą rozliczenia kosztów zmiennych energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby ogrzania lokalu jest odczyt radiowy dokonany przez serwisanta firmy obsługującej (podzielnik elektroniczny). Odczyt radiowy nie wymaga udostępnienia lokali. Jednocześnie użytkownik lokalu zobowiązany jest **do przestrzegania instrukcji otrzymanej od firmy rozliczeniowej w trakcie montażu**

podzielników kosztów. Ponadto użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowych kontroli prawidłowości zamocowania i funkcjonowania podzielników kosztów.

4. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników ciepła, w terminie uzgodnionym przez Spółdzielnię. Przedstawiciel firmy rozliczeniowej, zobowiązany jest wykazać się odpowiednim dokumentem identyfikacyjnym.
5. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów podzielników ciepła drogą radiową z winy użytkownika lokalu lub w przypadku nieudostępnienia przez niego lokalu w celu dokonania odczytu kontrolnego w terminie określonym w ust. 4, rozliczenie dokonane zostanie zgodnie z zasadą opisaną w ust.10.
6. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła polega na ustaleniu różnicy pomiędzy faktycznie poniesionymi wydatkami na zakup ciepła dla celów ogrzewania lokali w okresie rozliczeniowym a wniesionymi przez użytkowników opłatami zaliczkowymi.
7. Ustala się termin:
 - a) Na dokonywanie odczytów podzielników kosztów w lokalach każdego roku zgodnie z umowami z Firmami rozliczeniowymi. Termin końcowy dokonywania odczytów ustala się na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
 - b) Okres rozliczeniowy trwa od 01 września roku poprzedniego do 31 sierpnia roku, w którym następuje rozliczenie,
 - c) Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów zakupu ciepła i wniesionych zaliczek nie później niż w IV kwartale każdego roku.
8. Rozliczenia z indywidualnymi użytkownikami lokali opomiarowanych należy prowadzić w taki sposób, aby wysokość kosztów dla poszczególnych lokali była ustalona z uwzględnieniem różnic występujących w danym budynku w odniesieniu do:
 - a) Wielkości strat ciepła wynikających z odmiennego usytuowania lokali w tym budynku poprzez zastosowanie współczynników redukcyjnych LAF stanowiących załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu lub ustalonych indywidualnie dla konkretnego węzła,
 - b) Wydajności grzejników zainstalowanych w poszczególnych lokalach – UF.
9. W lokalu, w którym:
 - a) Nie dokonano odczytu podzielników ciepła (np. zdemontowany podzielnik, brak grzejnika),
 - b) Nie wyposażono urządzenie grzewcze (grzejnik) w podzielnik kosztów,
 - c) Urządzenie grzewcze (grzejnik) jest niedostosowane do systemu rozliczeniowego obowiązującego w Spółdzielni,
 - d) Dokonano połączenia pomieszczeń (zburzona ścianka działowa – brak pisemnej zgody Spółdzielni),
 - e) Użytkownik lokalu, który bez zgody Spółdzielni zmniejszył lub zwiększył ilość żeberek grzejnika (kaloryfera) lub wymienił grzejnik na nowy, czyli zmienił jego moc grzewczą na niezgodną z dokumentacją techniczną, uznaje się, że:

Użytkownik lokalu dopuścił się zachowania sprzecznego z niniejszym regulaminem, ustawą Prawo Energetyczne, przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane oraz zasadami współżycia społecznego obowiązującymi członków spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali, wobec czego wnosi do Spółdzielni odszkodowanie. Odszkodowanie obejmuje poniesioną szkodę 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 w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu w wysokości nie wyższej, niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania w budynku, rozliczanym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i lokalowych. Odszkodowanie przypada w całości pozostałym odbiorcom ciepła w rozliczanym budynku.

- f) w przypadku wystąpienia niezawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenia plomby, koszt ciepła w lokalu rozlicza się na podstawie średniej wartości wskazań podzielników ciepła z 2 poprzednich okresów rozliczeniowych.
- g) jeżeli u danego użytkownika lokalu uszkodzenie podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenie plomby będzie miało miejsce ponownie w kolejnym lub kolejnych okresach rozliczeniowych, to podstawą rozliczenia lokalu za ten okres będą zasady określone dla naliczenia odszkodowania.

10. W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyznaczona na podstawie odczytów z podzielników kosztów ciepła będzie:
 - a) mniejsza od minimalnego zużycia, to zostanie zastąpiona wartością minimalną zgodnie z §2 ppkt. s.
 - b) większa od maksymalnego zużycia, to zostanie zastąpiona wartością maksymalną zgodnie z §2 ppkt. s.
11. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku, w którym nie są zamontowane podzielniki, rozliczane są proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w powierzchni użytkowej budynku. Nie stosuje się współczynników korekcyjnych przy rozliczaniu lokali niewyposażonych w urządzenie pomiarowe lub podzielnik ciepła.
12. Ujemny wynik rozliczenia winien być wyrównany przez użytkowników łącznie z opłatą za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia stanowiącego jednocześnie wezwanie do zapłaty. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyrazić zgodę na zapłatę w ratach.
13. Dodatni wynik rozliczenia w oparciu o złożony wniosek użytkownika lokalu będzie podlegał wypłacie po uprzednim potrąceniu należnej prowizji bankowej od przekazanej kwoty lub zostanie zaliczony na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu. W sytuacji, gdy użytkownik jest dłużnikiem wobec Spółdzielni, Spółdzielnia dokona potrącenia swojej należności z wierzytelności użytkownika z tytułu uzyskanej nadpłaty.
14. Wszelkie reklamacje należy zgłaszać pisemnie w Administracjach osiedlowych lub w przypadku złożenia stosownego wniosku drogą elektroniczną na adres sekretariat@smlabedy.pl w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, co nie zwalnia od obowiązku uregulowania należności. Skutki reklamacji będą uwzględnione w następnym okresie rozliczeniowym, jako bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.
15. Instalacja centralnego ogrzewania w obiekcie jest wykonana zgodnie z projektem. Każde odstępstwo od projektu musi być poprzedzone uzyskaniem zgody (warunków) ze strony Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy" w Pyskowicach. I tak, każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni Mieszkaniowej jest niedozwolona, a w szczególności:
 - a) wymiana instalacji c.o. stalowej na miedzianą lub z innych materiałów niż stalowe,
 - b) zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamianę,
 - c) montaż dodatkowych zaworów odcinających na gałęzkach powrotnych c.o.,
 - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
 - e) spuszczenie wody z instalacji,
 - f) uszkodzenie podzielnika kosztów lub plomby podzielnika oraz każde inne działanie mające na celu sfałszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia,
 - g) w przypadku wystąpienia awarii (uszkodzenia grzejnika), koszty związane z jego wymianą będą obciążały zarówno Spółdzielnię, jak i użytkownika lokalu w częściach określonych niżej:
 - Spółdzielnia poniesie koszty montażu nowego grzejnika wraz z użytymi materiałami pomocniczymi. Ponadto wydatki związane z przełożeniem podzielnika kosztów zamontowanego na grzejniku, również obciążą Spółdzielnię.
 - Użytkownik lokalu poniesie koszty związane z zakupem nowego grzejnika, przy czym jego parametry określi Spółdzielnia w wydanych na piśmie warunkach technicznych.
 - h) Po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni dopuszcza się częściowy demontaż żeberek w grzejniku radiatorowym, jeżeli po demontażu jego moc jest zgodna z projektem. Całkowity koszt wykonania w/w prac ponosi lokator.
16. Lokal, którego użytkownik dopuścił się czynności, o których mowa w pkt. 9 zostanie potraktowany i rozliczony zgodnie z określonym wyżej trybem odszkodowawczym.
17. Jeżeli użytkownik lokalu niewyposażonego w urządzenie pomiarowe (podzielnik kosztów) lub urządzenie grzewcze (grzejnik) dostosowane do systemu rozliczeniowego obowiązującego w Spółdzielni, dostosuje urządzenie grzewcze lub pomiarowe do obowiązującego systemu w trakcie okresu rozliczeniowego, wówczas do końca bieżącego sezonu rozliczeniowego rozliczony będzie zgodnie z rozdz. III § 7 pkt. 9 niniejszego regulaminu. Natomiast rozliczenie wg wskazań podzielników kosztów nastąpi od następnego okresu rozliczeniowego.
18. Wszelkich remontów instalacji centralnego ogrzewania można dokonywać poza sezonem grzewczym.
19. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub stwierdzenia innych nieprawidłowości użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię z zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji wewnętrznej oraz urządzeń, których wskazania stanowią podstawę do ustalania wysokości pobieranych opłat. Stwierdzenie przez pracowników firmy rozliczeniowej bądź pracowników Spółdzielni

uszkodzenia podczas kontroli stanów urządzeń, będzie skutkowało rozliczeniem z zastosowaniem trybu odszkodowania.

20. Spółdzielnia w terminie 3-ch dni roboczych od zawiadomienia jest zobowiązana usunąć stwierdzone nieprawidłowości w działaniu instalacji. Jeżeli konieczna jest wymiana urządzeń pomiarowych (w przypadku uszkodzenia z winy użytkownika) użytkownik lokalu zostaje obciążony kosztami tych urządzeń i kosztami ich wymiany. Wymiana podzielnika kosztów ciepła jest możliwa tylko przed rozpoczęciem sezonu grzewczego. W przypadku konieczności wymiany urządzeń pomiarowych nie z winy użytkownika, użytkownik nie ponosi kosztów wymiany, natomiast pomieszczenie, którego dotyczy sytuacja, rozliczone będzie na podstawie średniego zużycia w tym pomieszczeniu z dwóch ostatnich znanych okresów rozliczeniowych.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY ROZLICZEŃ ENERGII CIEPLNEJ DO PODGRZANIA WODY Z INDYWIDUALNYMI ODBIORCAMI

§ 8

1. Koszty zakupu ciepła do podgrzania wody dostarczonego do budynków, które pokrywane są przez indywidualnych użytkowników lokali znajdujących się w tych budynkach, w danym okresie rozliczeniowym składają się z :
 - a) kosztów stałych, w ramach których występuje opłata stała za zamówioną moc cieplną na cele podgrzania wody zgodnie z dokumentacją i zapotrzebowaniem mocy oraz opłata stała przesyłowa – obciążają użytkownika lokalu wg powierzchni użytkowej tego lokalu. Dodatni lub ujemny wynik pomiędzy poniesionymi kosztami stałymi, a należnymi zaliczkami z tego tytułu jest rozliczany wraz z kosztami zmiennymi.
 - b) kosztów zmiennych, w ramach których występuje opłata zmienna na podstawie wskazań urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych w grupowych wymiennikach ciepła oraz opłata zmienna przesyłowa – obciążają użytkownika lokalu wg ilości m³ wody do podgrzania, jaką użytkownik zużył w danym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenie polega na ustaleniu różnicy pomiędzy kosztami faktycznie poniesionymi na zakup ciepła dla celów podgrzania wody, a wniesionymi przez użytkowników opłatami zaliczkowymi.
3. Ujemny wynik rozliczenia winien być wyrównany przez użytkowników łącznie z opłatą za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia stanowiącego jednocześnie wezwanie do zapłaty. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd może wyrazić zgodę na zapłatę w ratach.
4. Dodatni wynik rozliczenia w oparciu o złożony wniosek użytkownika lokalu będzie podlegał wypłacie po uprzednim potrąceniu należnej prowizji bankowej od przekazanej kwoty lub zostanie zaliczony w poczet przyszłych opłat za używanie lokalu. W sytuacji gdy użytkownik jest dłużnikiem Spółdzielni, Spółdzielnia dokona potrącenia swojej należności z wierzytelności użytkownika z tytułu uzyskanej nadpłaty.
5. Rozliczenia z indywidualnymi użytkownikami lokali za ciepło dostarczone na podgrzanie wody wodociągowej, dokonywane są w terminach analogicznych jak rozliczenie zużytej wody oraz prowadzone są w systemie opomiarowanym, jeżeli w lokalu lub w przypadku braku odczytów wodomierzy, rozliczenie za ciepło dostarczone do podgrzania wody dokonywane jest na podstawie ustalonego ryczału, zgodnie z Regulaminem rozliczeń z tytułu zużytej wody i odprowadzenia ścieków w SM "Łabędy" w Pyskowicach.
6. Wszelka ingerencja w instalację c.w.u. w lokalu mieszkalnym przez użytkownika możliwa jest wyłącznie za zgodą Spółdzielni i na warunkach określonych w Regulaminie porządku domowego i używania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy" w Pyskowicach.
7. Wszelkie prace na instalacji c.w.u. w lokalu mieszkalnym są dopuszczone za zaworem odcinającym, znajdującym się za trójnikiem przy pionie c.w.u. , po wcześniejszym uzyskaniu zgody ze strony Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V

POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE

§ 9

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) zapewnienie dostawy urządzeń pomiarowych wraz z montażem w węźle cieplnym budynku (zespole budynków) oraz zaworów termostatycznych na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalu,
 - b) prowadzenie obsługi systemu rozliczeń z użytkownikami,
 - c) informowanie użytkowników lokali o przeprowadzaniu odczytów podzielników kosztów w lokalach z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Spółdzielni,
 - d) zapewnienie niezwłocznej naprawy instalacji centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, jak również naprawy lub wymiany zaworów głowic termostatycznych i podzielników kosztów, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonana będzie na koszt tego użytkownika, z zastrzeżeniem zapisu występującego w Rozdziale III §7 pkt.14 ppkt. g, h,
- e) podejmowanie decyzji w sprawach dotyczących wyrażania zgody na montaż / demontaż podzielników w nieruchomości,
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - a) umożliwienie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do pomieszczeń w celu dokonania odczytów, konserwacji, naprawy, wymiany i kontroli urządzeń służących do rozliczenia energii cieplnej,
 - b) udostępnienie każdorazowo lokalu przedstawicielowi Spółdzielni i osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów kontrolnych,
 - c) zapewnienie warunków do prawidłowego działania i ochrony urządzeń: zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy,
 - d) niezwłoczne informowanie Administracji Osiedla o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,
 - e) przestrzegania zasad dokonywania we własnym zakresie w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń oraz instalacji c.o. i c.w.u. , z zastrzeżeniem zapisu występującego w Rozdziale III §7 pkt.15 ppkt. g, h,
 - f) sfinansowanie kosztów zakupu głowic termostatycznych,
 - g) montaż dodatkowych zaworów odcinających na gałązkach powrotnych c.o..
3. Zmiany w ogrzewaniu pomieszczeń wspólnych danej nieruchomości mogą być realizowane na wniosek użytkowników lokali lub na wniosek Zarządu Spółdzielni po komisyjnym potwierdzeniu takiej potrzeby przez Służby Techniczne Spółdzielni. Koszt ogrzewania części wspólnych pokrywać będą wszyscy użytkownicy danej nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt.5.
4. W przypadku zbycia prawa do lokalu rozliczenie kosztów energii cieplnej następuje wg stanu na dzień zbycia prawa do lokalu. Rozliczenia na innych zasadach (np. na podstawie faktycznego przejęcia lokalu przez nowego nabywcę) będą następować między stronami jako ich wewnętrzne rozliczenia. Rozliczenie finansowe następuje po zamknięciu sezonu grzewczego na ogólnych zasadach tego regulaminu. Nabywca oraz zbywca składa w zakresie rozliczenia c.o. oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności za rozliczenie danego okresu rozliczeniowego. Zbywca lokalu wpłaca jednocześnie na konto Spółdzielni zaliczkę, która będzie rozliczona w terminie, o którym mowa w rozdz. III §7 pkt 7. Wysokość ustalonej zaliczki uwzględnia:
 - okres, w którym następuje zbycie lokalu,
 - obowiązujące w tym okresie stawki opłat za dostawę ciepła,
 - wielkość zużycia ciepła na podstawie danych z poprzednio rozliczonego sezonu grzewczego.Koszty międzyodczytu ponoszą solidarnie obie strony umowy zbycia prawa do lokalu. Ewentualna nadpłata – zaliczka zostanie zwrócona po dokonanych rozliczeniach.
5. W przypadku pozostawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni wniesione zaliczki zostaną rozliczone w okresach rozliczeniowych zgodnie z zasadami rozliczeń określonymi w niniejszym regulaminie. Jeżeli wniesione zaliczki nie zabezpieczają faktycznych kosztów ciepła użytkownik zwalnający mieszkanie

zobowiązany jest do pokrycia różnicy. W przypadku przejęcia mieszkania po zgonie użytkownika, Spółdzielnia zabezpieczy z wkładu zaliczkę do wysokości przewidywanych kosztów.

W przypadku tzw. „pustostanu” koszty poniesione za ten okres obciążają Spółdzielnię.

W odniesieniu do osób zalegających z opłatami nastąpi zabezpieczenie zaliczek z wkładu do czasu rozliczenia.

6. Na podstawie złożonego wniosku, użytkownik lokalu ma prawo, do otrzymania raz w miesiącu informacji od Spółdzielni na temat ciepła w zakresie:
 - a) ilości pobranego ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wykazanego przez układ pomiarowo-rozliczeniowy w danym budynku, pod warunkiem posiadania możliwości technicznych w przedmiotowym zakresie,
 - b) ilości zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ciepła dla danego lokalu w budynku.

ROZDZIAŁ VI

UPUSTY

§ 10

1. Bonifikaty, upusty lub inne opłaty są uwzględniane w kosztach z datą ich udzielenia.
2. Rozliczenie z użytkownikami lokali w ramach udzielonych bonifikat bądź upustów następuje na koniec okresu rozliczeniowego.

ROZDZIAŁ VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Niniejszy Regulamin przyjęto Uchwałą Rady Nadzorczej nr 71 z dnia 21.08.2024 roku i obowiązuje z dniem 01.09.2024 roku.

Zarząd

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Łabędy”
W PYSKOWICACH

Rada Nadzorcza

Przewodniczący Rady Nadzorczej
przy SM „Łabędy” Pyskowice
.....*Bogusław Domagala*.....