

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 z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.U. 2006.89.625 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001.71.733) (**Dz.U. 2005.31.266 z późn. zm.**)
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2003.188.1848, Dz.U. 2007.125.873 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002.75.690 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie.
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło.
8. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 07 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.
9. Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021r. 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. Normy techniczne na podzielniki kosztów ogrzewania:
 - a. PN-EN 834:2013-12 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną (podzielniki elektroniczne),
 - b. PN-EN 835/1999 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy bez zasilania energią elektryczną, działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego (podzielniki wyparkowe).
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- a) Dostawca ciepła – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy energię cieplną 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) 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,
- d) Zamówiona moc cieplna – ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, 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 start 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,
- e) Obiekt - budynek lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi,
- f) 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,
- g) Koszty całkowite – całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej i jej rozliczeniem,
- h) Koszty zakupu – należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić dostawcy zgodnie z zawartą umową (opłaty stałe i opłaty zmienne),
- i) Koszty rozliczenia – należność, którą należy zapłacić firmie rozliczającej zgodnie z zawartą umową za dokonanie rozliczenia,
- j) Koszt stałe – opłata miesięczna za zamówioną moc cieplną i usługę przesyłową stałą,
- k) 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,
- l) Zmienne koszty minimalne, maksymalne oraz średnie jednostkowe koszty zużycia – koszty zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na $1 m^2$ powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym:
 - Minimalny koszt zmienny (na $1 m^2$ lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu, konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych, niż $16^\circ C$,
 - Maksymalny koszt zmienny (na $1 m^2$ lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu
 - 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.

Do czasu sporządzenia szczegółowych opracowań technicznych dotyczących metody wyliczania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego dla danego lokalu, ustala się, że kwoty te będą ustalane przez Zarząd dla każdego budynku odrębnie w danym okresie rozliczeniowym na podstawie średnich kosztów zmiennych centralnego ogrzewania.
- m) 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,
- n) 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 (zewnątrznych 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. Do czasu sporządzenia szczegółowych opracowań technicznych dotyczących metody wyliczania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego dla danego lokalu, ustala się, że kwoty te będą ustalane przez Zarząd dla każdego budynku odrębnie danym okresie rozliczeniowym, na podstawie średnich kosztów zmiennych centralnego ogrzewania.

§ 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 ...% 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.5 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. G).
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 nie wyposażonych w podzielnik kosztów lub urządzenie grzewcze (grzejnik) nie dostosowane 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 z godnie 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:
 - a) Kwit odczytowy potwierdzony przez użytkownika lokalu (lub pełnoletnią osobę obecną w czasie dokonywania odczytu w lokalu) oraz przez osobę dokonującą odczytu,
 - b) 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.
 - c) Odmowa podpisania kwitu odczytowego przez użytkownika lokalu nie powoduje odstąpienia od rozliczenia. Jednostronnie spisane zużycie stanowi podstawę do rozliczenia kosztów wg danych uzyskanych z urządzenia pomiarowego.
4. 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.
5. Ustala się termin:
 - a) Na dokonywanie odczytów podzielników kosztów w lokalach każdego roku zgodnie z umowami z Firmami rozliczeniowymi. Dwa pierwsze terminy ustalone przez firmę rozliczającą są bezpłatne, natomiast, gdy odczytów podzielników kosztów nie dokonano z winy użytkownika w wyznaczonych wcześniej terminach, ustala się dodatkowy termin odczytu, który zawsze jest płatny przez użytkownika lokalu. 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.
6. 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.
7. W lokalu, w którym:
 - a) Nie dokonano odczytu podzielników ciepła (np. stłuczona ampułka, brak grzejnika),
 - b) Nie wyposażono urządzenie grzewcze (grzejnik) w podzielnik kosztów,
 - c) Urządzenie grzewcze (grzejnik) nie dostosowane jest do systemu rozliczeniowego obowiązującego w Spółdzielni,
 - d) Dokonano połączenia pomieszczeń (zburzona ścianka działowa – brak pisemnej zgody Spółdzielni),
 - e) Użytkownik odmówił podpisania kwitu odczytowego,
 - f) Nie została wymieniona ampułka przed sezonem grzewczym z powodu braku dostępu do lokalu z winy użytkownika, a nie dokonano w nim odczytu podzielników za ubiegły sezon grzewczy,

- g) 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.

- h) w przypadku wystąpienia nie zawinionego 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.
- i) 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.
8. 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 nie wyposażonych w urządzenie pomiarowe lub podzielnik ciepła.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 jego plomby 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 Inwestprojekt Katowice. Całkowity koszt wykonania w/w prac ponosi lokator.
13. Lokal, którego użytkownik dopuścił się czynności, o których mowa w pkt. 7 zostanie potraktowany i rozliczony zgodnie z określonym wyżej trybem odszkodowawczym.
14. 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. 7 niniejszego regulaminu. Natomiast rozliczenie wg wskazań podzielników kosztów nastąpi od następnego okresu rozliczeniowego.
15. Wszelkich remontów instalacji centralnego ogrzewania można dokonywać poza sezonem grzewczym.
16. 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 odczytów lub kontroli stanów urządzeń będzie skutkowało rozliczeniem z zastosowaniem trybu odszkodowania.
17. 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 (bez naddatku) jest możliwa tylko przed rozpoczęciem sezonu grzewczego. W przypadku konieczności wymiany urządzeń pomiarowych nie z winy użytkownika (np. zamontowanie pustej ampułki, brak wymiany ampułki), 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.
18. W przypadku zgłoszenia przez lokatora montażu zaworów odcinających na gałązkach powrotnych mogą zostać zamontowane przez Spółdzielnię plomby zabezpieczające demontaż grzejnika po uzyskaniu zgody użytkownika lokalu.

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 rozliczeni 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) sfinansowanie kosztów zakupu i montażu plomb na gałkach powrotnych grzejników c.o. posiadających zawory powrotne,
 - e) zapewnienie niezwłocznej naprawy instalacji centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, jak również naprawy lub wymiany 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.12 ppkt. g, h,
 - f) podejmowanie decyzji w sprawach dotyczących:
 - wyrażania zgody na montaż / demontaż podzielników w nieruchomości,
 - wyrażania zgody na zmianę rodzaju podzielników (np. z wyparkowych na elektroniczne) na podstawie decyzji użytkowników lokali w budynku, podjętej zwykłą większością głosów licząc udziałami w nieruchomości wspólnej . Decyzja dotycząca montażu / demontażu podzielników musi określać formę ich odpłatności.
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,
 - 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.12 ppkt. g, h,
 - f) sfinansowanie kosztów zakupu głowic termostatycznych.

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 5. 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 zwalniający 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.

ROZDZIAŁ VI

UPUSTY

§ 10

Bonifikaty, upusty lub inne opłaty są uwzględniane w kosztach z datą ich udzielenia.

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 46 z dnia 22.08.2023r. i obowiązuje z dniem 01.09.2023r.

Zarząd

**ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ŁABĘDY”
W PYSKOWICACH**

Rada Nadzorcza

Przewodniczący Rady Nadzorczej
przy SM „Łabędy” Pyskowice

Bogusław Domagała