

UCHWAŁA NR 68/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie

z dnia 20.12.2023r.

w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania
i dostawy ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie

§ 1.

Działając na podstawie § 52 ust. 1 pkt 32 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie przyjmuje i zatwierdza Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie.

§ 2.

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „INWESTOR” w Lubinie uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 4/2017 z dnia 28.02.2017r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Renata Pieterczyk – Lisowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Krzysztof Gosławski

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „INWESTOR” W LUBINIE

I

ZASADY OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu opracowane zostały na podstawie następujących aktów prawnych :

- a) Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze.
- b) Ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo Budowlane.
- c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- d) Rozporządzenie MSWiA z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
- e) Ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne.
- f) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. Dz.U. 2021 poz.2273 w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiar ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.
- g) Ustawy z dnia 15.12.2000 r. O Spółdzielniach Mieszkaniowych.
- h) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Inwestor” w Lubinie.

§ 2

1. Celem niniejszego regulaminu jest stworzenie warunków racjonalnego gospodarowania energią ciepłą przez użytkowników lokali.
2. W celu zachowania właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, temperaturę obliczeniową ogrzewanych pomieszczeń.
3. W przypadku stwierdzenia w lokalu temperatur niższych niż wymagane, Spółdzielnia może zamontować na koszt użytkownika lokalu we wszystkich pomieszczeniach urządzenia ograniczające możliwość obniżania temperatury pomieszczeń poniżej wartości określonej w warunkach technicznych.

§ 3

W rozumieniu niniejszego regulaminu :

- a) lokalem – jest lokal mieszkalny lub użytkowy,
- b) Spółdzielnią – jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Inwestor” w Lubinie
- c) przez użytkownika lokalu należy rozumieć :

- 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) właściciela lokalu, będącego lub nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) najemcę lokalu,
 - 5) osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego
- d) przez powierzchnię użytkową lokalu – rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie, sposób użytkowania, czy zainstalowane są w nich grzejniki c.o. oraz czy są to pomieszczenia sąsiadujące, przyjmuje się wg. dokumentacji technicznej a w przypadku jej braku oblicza się wg zasad określonych normą **PN-70/B-02365**. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego / usługowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, bądź obudowane,
 - e) przez powierzchnię ogrzewaną lokalu – rozumie się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki c.o. oraz pomieszczenia bez grzejników c.o. wchodzące w skład lokalu, ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń,
 - f) przez nieruchomości (węzeł) – należy rozumieć jednostkę rozliczeniową stanowiącą ogół rozliczanych lokali znajdujących się w budynku lub kilku budynkach, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym,
 - g) przez sezon grzewczy należy rozumieć okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku wielolokalowego.
 - h) przez dostawcę – należy rozumieć dostawcę energii cieplnej.

§ 4

1. Przyjmuje się następujące zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania:
 - a) budynki lub grupy budynków zasilane są energią cieplną z węzłów ciepłowniczych wyposażonych w aparaturę kontrolno-pomiarową umożliwiającą określenie kosztów dostawy energii cieplnej,
 - b) lokale zasilane z danego węzła ciepłowniczego wyposażone są w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i rejestrujące, do których zalicza się :
 - grzejnikowe termostaticzne zawory regulacyjne,
 - elektroniczne podzielniki kosztów energii cieplnej,
 - wodomierze,
 - c) lokale rozliczane są na podstawie indywidualnego systemu rozliczania energii cieplnej za pomocą elektronicznych podzielników kosztów (indywidualny system rozliczania),
 - d) podzielniki kosztów ogrzewania nie posiadają funkcji zdalnego odczytu.

§ 5

Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła na cele ogrzewania nieruchomości podejmuje **Zarząd Spółdzielni**.

§ 6

Użytkownicy lokali pokrywają pełne koszty dostawy ciepła, czyli koszty energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w danym budynku.

§ 7

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła z tytułu dostawy energii cieplnej zgodnie z obowiązującą taryfą dla ciepła. Rozliczenie całkowitego kosztu ogrzewania na poszczególne lokale nastąpi wg następujących zasad :
 - a) podział całego kosztu ogrzewania na dwie części :
 - część podstawowa - **koszt stały** – odniesioną do powierzchni mieszkania przyjmowaną jako 50% kosztu całkowitego; koszty stałe obejmują opłaty za moc zamówioną (odpowiednio dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej), usługi przesyłowe, abonament i inne opłaty zgodnie z Ustawą Prawo energetyczne,
 - część zależna od zużycia - **koszt zmienny** – w proporcji do wskazań podzielników – przyjmowaną jako 50% kosztu całkowitego,
 - b) wprowadzenie do kosztu zmiennego dodatkowych współczynników uwzględniających różne jednostkowe zapotrzebowanie ciepła na ogrzanie poszczególnych mieszkań w zależności od ich usytuowania w budynku.
2. Do kosztów ciepła nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

§ 8

Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są zgodnie z zasadami rachunkowości przyjętymi w Spółdzielni.

§ 9

1. Okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania to przedział czasu przyjęty do rozliczania ciepła.
2. Długość okresu rozliczeniowego dla centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy.
3. W Spółdzielni ustala się 2 terminy rozliczania ciepła na cele ogrzewania :
 - a) okres rozliczeniowy **od 1 września do 31 sierpnia** obejmuje budynki :

Lp.	Adres
1.	Ul. Kamienna 26,28
2.	Ul. Miedziana 14-14A
3.	Ul. Kamienna 39, 39A

b) okres rozliczeniowy od 1 czerwca do 31 maja obejmuje budynki :

Lp.	Adres
1.	Ul. Norwida 25
2.	Ul. Miedziana 4

II

USTALANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

§ 10

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty ogrzewania dla danej nieruchomości stanowią ogólny koszt dostawy ciepła w danej nieruchomości, pomniejszony o koszt podgrzania wody określony dla nieruchomości zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.

III

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA SYSTEMEM INDYWIDUALNYM

§ 11

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokali odpowiednio dla poszczególnych nieruchomości (węzłów) stanowiących jednostki rozliczeniowe, przy zastosowaniu elektronicznych podzielników kosztów energii cieplnej, pełniących funkcję urządzeń rejestrujących. *Powyższą zasadę określa się jako indywidualny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.*
2. Lokal rozliczany w indywidualnym systemie rozliczania ogrzewania określa się jako lokal *opomiarowany*.
3. Lokal nie rozliczany w indywidualnym systemie rozliczania ogrzewania to lokal, który nie jest wyposażony w podzielniki kosztów. Określa się go jako lokal *nieopomiarowany*.
4. Rozliczanie w indywidualnym systemie rozliczania ogrzewania wykonuje firma rozliczeniowa na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 12

Koszt ciepła na cele ogrzewania stanowi ogólny koszt ciepła dostarczonego do budynku pomniejszony o koszt podgrzania wody. Rozliczany jest on łącznie dla wszystkich lokali wchodzących w skład nieruchomości.

§ 13

Koszty ciepła dla ogrzewania dla danej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami składają się z trzech elementów:

- a) kosztów stałych,
- b) kosztów zmiennych,
- c) pozostałe koszty wynikające z umowy z dostawcą ciepła.

§ 14

1. Koszty stałe to :
 - a) opłata za zamówioną moc cieplną,
 - b) opłata przesyłowa.
2. Koszty stałe są naliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i nie podlegają rozliczeniu. Wnoszone są przez cały okres rozliczeniowy i dotyczą wszystkich lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych.
3. Koszty zmienne to:
 - a) opłata za ciepło zużyte a zmierzone w węźle cieplnym,
 - b) opłata za przesył ciepła j.w.,
 - c) opłata za nośnik ciepła,
4. Koszty zmienne określa się z uwzględnieniem zapisów § 10 i 12 regulaminu.
5. Opłaty związane z kosztami zmiennymi wnoszone są przez użytkownika lokalu w formie zaliczki i podlegają rozliczeniu w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych i rejestrujących zamontowanych w danej nieruchomości.
6. W indywidualnym systemie rozliczania stosuje się współczynniki korygujące dla każdego lokalu, uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku.
Współczynniki te określane są poprzez obliczenie strat ciepła na podstawie dokumentacji technicznej budynku i zgodnie z obowiązującymi wymogami.
7. W systemie rozliczania ogrzewania stosowane są także współczynniki korekcyjne danego grzejnika zależne od jego wielkości i konstrukcji.
8. Wprowadzenie do kosztu zmiennego dodatkowych współczynników uwzględniających różne jednostkowe zapotrzebowanie ciepła na ogrzanie poszczególnych mieszkań w zależności od ich usytuowania w budynku dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „INWESTOR” a firmą „ENERGOSYSTEM” Sp. z o.o.

IV

ZASADY WNOszENIA I USTALANIA OPŁAT

§ 15

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wnosić comiesięczne zaliczki w zł./m² powierzchni lokalu na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania oraz rozliczeń.
2. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych zaliczki płatne są przez wszystkie miesiące okresu rozliczeniowego (przez 12 m-cy).
3. Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i jego kosztu wynikające z wcześniejszych rozliczeń, taryfy dla ciepła, utrzymanie płynności finansowej.

Wysokość zaliczki ustala **Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni.**

4. W przypadku wejścia użytkownika lokalu do indywidualnego systemu rozliczania ogrzewania, wysokość zaliczki ustala się na podstawie średniego kosztu ogrzewania dla danej nieruchomości z ostatnio rozliczonego okresu grzewczego.
5. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego. Ze względu na charakter tej opłaty, w interesie użytkowników lokalu dopuszcza się korygowanie wysokości zaliczek w przypadku wystąpienia warunków znacznie odbiegających od przyjętych przy ich planowaniu.
6. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu, który wnosi o podwyższenie zaliczki ustalonej zgodnie z §16 punkt 4 można ustalić ponowną zaliczkę.
7. Na pisemną prośbę *nowego* użytkownika lokalu, który wnosi o obniżenie bądź podwyższenie zaliczki, ponowną zaliczkę ustala się z uwzględnieniem średniej z zaliczek dla lokali opomiarowanych.

V

PODSTAWOWE ZASADY INDYWIDUALNEGO SYSTEMU ROZLICZANIA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 16

1. Odczyty wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa raz w roku tj. na koniec okresu rozliczeniowego.
2. Odczyt następuje w obecności użytkownika lokalu, który potwierdza podpisem dokonanie odczytu i zużycie jednostek. Kwit odczytu, potwierdzony przez użytkownika stanowi podstawę rozliczenia. W przypadkach wątpliwości miarodajne są wartości zapisane w kwicie odczytowym.
3. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi posiadać identyfikator specjalistycznej firmy rozliczeniowej oraz upoważnienie do prowadzenia ww. czynności, wydane przez Spółdzielnię.
4. O podstawowym terminie dokonywania odczytów użytkownicy są powiadamiani przez firmę rozliczeniową poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w budynku, na **10 dni** przed dokonaniem odczytu.
5. Jeżeli w pierwszym terminie nie dokonano odczytu, firma rozliczeniowa przekazuje wykaz mieszkań nieodczytanych do Spółdzielni w celu ewentualnego ustalenia drugiego terminu odczytu, (koszty odczytów określone są wg. Cennika firmy rozliczającej ciepło). Termin drugiego odczytu nie może być dłuższy niż **14 dni** po pierwszym odczycie.
6. W przypadku nie dościa do skutku odczytu w dodatkowym terminie zużycie ciepła będzie obliczane metodą szacunkową dla minionego i następującego okresu obrachunkowego. W przypadku odmowy podpisania kwitu odczytowego, rozliczenie nastąpi wg wartości z kwitu odczytowego.
7. W przypadku uszkodzenia jednego z podzielników w lokalu, za które użytkownik nie ponosi winy, do danego podzielnika zostanie przypisany średni odczyt podzielników z nieruchomości.
8. W przypadku stwierdzonego manipulowania przy podzielnikach, dewastacji, innego uszkodzenia mechanicznego podzielnika z winy użytkownika, uszkodzenia plomb,

- braku podzielnika itp. nieuprawnionych ingerencji, rozliczenie zostanie dokonane metodą szacunkową dla minionego i następującego okresu obrachunkowego.
9. Lokale nieopomiarowane lub nieodczytane będą rozliczne metodą szacunkową dla minionego i następującego okresu obrachunkowego.
 10. Koszty związane z zakupem i zainstalowaniem podzielników kosztów ponosi użytkownik. W przypadku wymiany grzejnika na inny, użytkownik ponosi koszty przewieszenia podzielnika i inwentaryzacji nowego grzejnika w wysokości wynikającej z cennika firmy rozliczającej ciepło.
 11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego nie dokonuje się dodatkowych odczytów, zbywca i nabywca lokalu zobowiązani są do indywidualnego rozliczenia między sobą (np. poprzez odpowiednie uregulowanie w umowie notarialnej). Po dokonanych odczycie i rozliczeniu Spółdzielnia powstały wynik (nadpłatę lub niedopłatę) z rozliczenia ciepła księguje na **kartotece czynszu**.
Nowy użytkownik lokalu (nabywca) nie może dokonać zmiany systemu rozliczania kosztów c.o. w trakcie okresu rozliczeniowego.
 12. Użytkownik ma obowiązek:
 - a) udostępnić lokal firmie rozliczeniowej w celu dokonania montażu, odczytania wskazań podzielników kosztów, sprawdzenia prawidłowości ich działania i eksploatacji, kontroli stanu podzielników,
 - c) niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników lub zaworów termostatycznych.
 13. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów i sprawdzenia stanu podzielników w lokalach. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy. Dane z odczytów kontrolnych należy odnotować w protokole. Czynności te mogą też być przeprowadzone przez pracowników Spółdzielni.
 14. W przypadku uszkodzenia podzielników z winy użytkownika, ponosi on wszelkie koszty związane z usunięciem uszkodzenia.
 15. Koszty wykonania rozliczenia ponoszą użytkownicy w zależności od ilości podzielników w lokalu. Koszty te będą uwzględniane w rachunkach indywidualnych dla użytkowników za dany okres rozliczeniowy.
Użytkownicy lokalu mogą być dodatkowo obciążeni kosztami dodatkowymi (np. kosztem szacowania zużycia, kosztem usług serwisowych).
 16. Okres zgłoszenia reklamacji mija po **14 dniach** od daty otrzymania rozliczenia.
Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika od wniesienia opłat zgodnie z § 16 punkt 1 regulaminu.
 17. Reklamacja nie może dotyczyć sposobu (zasady) rozliczania kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania.
 18. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem dodatkowej usługi serwisowej .

19. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany uregulować w terminie **30 dni od daty doręczenia** przez Spółdzielnię indywidualnych wyników rozliczenia. W indywidualnych przypadkach, na umotywowany i udokumentowany wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę tej należności na raty, ze wskazaniem terminu i wysokości rat.
20. W przypadku, jeżeli rata spłata dotyczy będzie najemcy lokalu użytkowego, Zarząd może uzależnić zgodę na spłatę ratową od złożenia przez zainteresowanego *weksła In blanco*.
21. Nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania zostaje przekazana na bieżące należności z tytułu używania lokalu.
22. Na pisemny wniosek użytkownika, kwota nadpłaty przekraczająca wymiar jednomiesięcznych opłat za używanie lokalu, podlega wypłacie w terminie **14 dni** od daty złożenia wniosku o wypłatę.
23. Nadpłaty występujące u użytkownika lokalu zalegającego z opłatami z tytułu używania lokalu lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni, zostaną przeznaczone na pokrycie tych zaległości.

§ 17

Wszystkie decyzje związane z ostatecznym rozliczeniem kosztów ogrzewania przez firmę rozliczeniową podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 18

Termin dostarczenia rozliczeń kosztów ogrzewania użytkownikom wynosi **3 miesiące** od dokonanych odczytów.

VI

ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA SYSTEMEM PROPORCJONALNYM

§ 19

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na użytkowników lokalu odpowiednio do poszczególnych nieruchomości (węzłów), stanowiących jednostki rozliczeniowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Powyższą zasadę określa się jako proporcjonalny system rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
2. Rozliczenie w proporcjonalnym systemie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wykonują służby Spółdzielni.

§ 20

Koszt ciepła na cele ogrzewania stanowi ogólny koszt ciepła pomniejszony o koszt podgrzania wody. Rozliczany jest on łącznie dla lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład nieruchomości.

§ 21

Koszty ciepła dla ogrzewania dla danej nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami składają się z 2 elementów:

- a) kosztów stałych,
- b) kosztów zmiennych.

§ 22

1. Koszty stałe to :
 - a) opłata za zamówiona moc cieplną,
 - b) opłata przesyłowa.
2. Koszty stałe są naliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i nie podlegają rozliczeniu. Wnoszone są przez cały okres rozliczeniowy i dotyczą wszystkich lokali w nieruchomości.
3. Koszty zmienne to:
 - a) opłata za ciepło zużyte (zmierzone w węźle cieplnym)
 - b) opłata za przesył ciepła jw.,
 - c) opłata za nośnik ciepła,
 - d) pozostałe opłaty wynikające z umowy z dostawcą ciepła.Koszty te określa się z uwzględnieniem §10 i 21.
4. Opłaty związane z kosztami zmiennymi wnoszone są przez użytkownika lokalu w formie zaliczki i podlegają rozliczeniu w oparciu o powierzchnię użytkową danej nieruchomości.

VII

ZASADY USTALANIA I WNOŠZENIA OPŁAT W SYSTEMIE PROPORCJONALNYM

§ 23

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wnosić comiesięczne zaliczki w zł/m² powierzchni lokalu, na poczet należności z tytułu kosztów ogrzewania.
2. Dla lokali mieszkalnych zaliczki płatne są przez wszystkie miesiące w okresie rozliczeniowym.
3. Wysokość zaliczki ustalana jest w jednakowej wysokości dla każdego lokalu. Podstawą ustalenia zaliczki jest m.in. prognozowane zużycie ciepła i jego kosztu wynikające z wcześniejszych rozliczeń, taryf ciepła, utrzymanie płynności finansowej. Zaliczki ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Wysokość zaliczek ustala się dla każdego okresu rozliczeniowego. Ze względu na charakter opłaty, w interesie użytkowników dopuszcza się korygowanie wysokości zaliczek w przypadku wystąpienia warunków znacznie odbiegających od przyjętych przy ich planowaniu.

VIII

ZASADY ZMIANY SYSTEMU KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 24

1. Zmiana systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania może nastąpić przy zachowaniu następujących zasad :
 - a) przejście z indywidualnego systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na system proporcjonalny następuje, jeżeli

zażąda takiej zmiany w formie pisemnej (tj. po złożeniu oświadczenia o rezygnacji z indywidualnego systemu rozliczania kosztów c.o. i wskazania systemu proporcjonalnego) – 60% użytkowników w danej nieruchomości (węźle); w takim przypadku zmiana systemu rozliczeń dotyczy wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości,

b) przejście z proporcjonalnego systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na indywidualny system rozliczania kosztów następuje, jeżeli zażąda tego w formie pisemnej (tj. poprzez złożenie oświadczenia o rezygnacji z systemu proporcjonalnego i wskazania systemu indywidualnego) – 80% użytkowników w danej nieruchomości (węźle); w takim przypadku lokale, których użytkownicy nie wyrażają woli zmiany systemu będą rozliczane jako lokale nieopomiarowane.

2. Zmiana systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania następuje od kolejnego, pełnego okresu rozliczeniowego dla danej nieruchomości.

§ 25

Rezygnacja z indywidualnego systemu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania z zastosowaniem elektronicznych podzielników kosztów i przejście na proporcjonalny system rozliczania w trakcie trwania umowy z firmą rozliczeniową, powodować będzie obowiązek zapłaty odszkodowania przez użytkownika lokalu na rzecz Spółdzielni w wysokości stanowiącej wartość usługi rozliczeniowej za okresy rozliczeniowe objęte rezygnacją i ilości urządzeń objętych rezygnacją.

IX

ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY

§ 26

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w ciepłą wodę użytkową wnoszą comiesięczne opłaty z tytułu kosztów podgrzania wody. Koszt podgrzania wody jest sumą kosztów stałych i kosztów zmiennych.
2. Wysokość kosztów stałych wynika z obowiązujących taryf dla ciepła i wielkości mocy zamówionej na potrzeby ciepłej wody użytkowej w danej nieruchomości.
3. Opłata zmienna za podgrzanie wody ustalana jest w oparciu o koszt podgrzania 1m³ wody oraz ilości jej zużycia wg wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) w lokalach.
4. Wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej nie posiadają funkcji zdalnego odczytu.

§ 27

1. Wskaźnik energochłonności podgrzania wody w GJ/m³ przyjmowany jest w jednakowej wielkości dla wszystkich nieruchomości na podstawie analiz możliwych do przeprowadzenia dla funkcjonujących układów pomiarowych w węzłach ciepłych Spółdzielni (w miesiącach letnich bez kosztów centralnego ogrzewania). Przyjęcie do rozliczeń wskaźnika energochłonności podgrzania wody w GJ/m³ wymaga odpowiedniej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. Różnice energii mogące wynikać z takiego sposobu postępowania, rozlicza się jako energię zużytą do centralnego ogrzewania.

X

POZOSTAŁE UREGULOWANIA

§ 28

1. Temperatura obowiązująca w lokalach mieszkalnych nie powinna być niższa niż temperatura obliczeniowa ogrzewanych pomieszczeń określona w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane.
2. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik lokalu w dniu stwierdzenia nieprawidłowości lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji i wskazania przyczyn nieprawidłowości. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.

XI

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 29

1. W sprawach nieuregulowanych treścią niniejszego regulaminu mają zastosowanie przepisy ustaw wymienionych w § 1 regulaminu.
2. Zmiany regulaminu wymagają formy pisemnej.
3. Regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 68/2023 z dnia 20.12.2023 r. prot. nr 14./2023
4. Regulamin obowiązuje od 20.12. 2023 r.
5. Traci moc Regulamin rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Inwestor” w Lubinie uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 4/2017 z dnia 28.02.2017r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ SM „INWESTOR”

Krzysztof Gostawski

~~RADCA PRAWNY~~

Tomasz Mastalski
WKL - 333