

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej dostarczanej do budynków Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

Podstawy Prawne :

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. - Prawo Energetyczne (Dz.U. nr 153/2003 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej dostarczanej do budynków Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) na potrzeby:
 - a) centralnego ogrzewania - (c.o.)
 - b) podgrzania wody wodociągowej - (c.w.u. - ciepła woda użytkowa).
2. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, w tym w budynkach, w których wyodrębniono własność jednego lub więcej lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają :

1. **Spółdzielnia** - Sosnowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sosnowcu.
2. **Rada** - Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. **Zarząd** - Zarząd Spółdzielni.

4. **Użytkownik lokalu** - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni, właściciel lokalu będący lub nie będący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
5. **Podzielnik kosztów** - urządzenie wskaźnikowe nie będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności.
6. **Lokale opomiarowane:**
 - a) **w zakresie c.o.** - lokale w których zainstalowano na grzejnikach zawory termostatyczne oraz podzielniki kosztów,
 - b) **w zakresie c.w.u.** - lokale wyposażone w wodomierze.
7. **Budynek** - jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali usytuowanych w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację odbiorczą, a pomiar ciepła dla celów c.o. rejestrowany jest w rozdzielaczu (lub w rozdzielaczach jeżeli jest ich więcej w budynku) obsługujących ten budynek.
Ze względów technicznych dopuszcza się rozliczanie z jednego licznika c.o. dwóch budynków.
8. **Lokal** - lokal mieszkalny, użytkowy, garaż.
9. **Części wspólne budynku** - klatki schodowe, korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie i inne pomieszczenia wyposażone w grzejniki lub ogrzewane pośrednio z lokali mieszkalnych poprzez przegrody stałe.
10. **IWC** - indywidualny wymiennik lub wymienniki ciepła zlokalizowane w budynku,
11. **GWC** - grupowy węzeł cieplny obsługujący więcej niż 1 budynek.
12. **Okres rozliczeniowy** - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby:
 - a) **c.o.** - 12 miesięcy obejmujących okres od 1 września do 31 sierpnia roku następnego,
 - b) **c.w.u.** - 6 miesięcy w okresach zgodnych z okresami rozliczenia wody.

§ 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie lokali mieszkalnych uważa się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu.
Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych (np. przedpokój, łazienka, wc itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.

2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie lokali użytkowych uważa się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu, w tym ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu, z wyłączeniem piwnic, chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
3. Za powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.

§ 4

Jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej stanowi:

1. dla potrzeb c.o. :

- a) dla kosztów stałych - 1 m² powierzchni użytkowej
- b) dla kosztów zmiennych - 1 (jednostka) - działka podzielnika zużyta w okresie rozliczeniowym

2. dla potrzeb c.w.u.:

- a) dla kosztów stałych - 1 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla kosztów zmiennych:
 - w lokalach z wodomierzami 1m³ zużytej wody,
 - w mieszkaniach bez wodomierzy oraz w mieszkaniach, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań wodomierzy - **ryczałt 3,56 m³ wody/m-c** na każdą osobę zamieszkałą w tym lokalu.
W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana lub zgłoszona jako zamieszkała żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się liczbę odpowiadającą przeciętnej liczbie osób zamieszkałych w tym samym typie mieszkań w danym budynku,
 - w lokalach użytkowych nieopomiarowanych - 1m² powierzchni użytkowej z zastosowaniem współczynnika zwiększającego 1,5,
 - w przypadku przejściowej niesprawności wodomierza zgłoszonej przez lokatora do Administracji, zużycie wody szacuje się na podstawie wskazań tego wodomierza w poprzednim okresie rozliczeniowym.
Natomiast w przypadku stwierdzenia niesprawności tego samego wodomierza w następnym okresie rozliczeniowym (tj. nie usunięcie usterki powstałej z winy lokatora) lub stwierdzenie nieprawidłowości np. rozplombowanie wodomierza, nie zgłoszenie do Administracji jego uszkodzenia, powoduje rozliczenie jak dla mieszkań nieopomiarowanych tj. 3,56 m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I USTALANIA OPŁAT W BUDYNKACH MIESZKALNYCH.

§ 5

Rozliczane koszty c.o. obejmują:

- a) koszty zakupu ciepła wynikające z faktur dostawców energii cieplnej tj.:
 - **koszty stałe** - uwzględniające opłaty liczone za zamówioną moc ciepłą i stałe usługi przesyłowe,
 - **koszty zmienne** - obejmujące zużycie ciepła dla celów c.o. wyliczone w oparciu o odczyty liczników ciepła, zmienne usługi przesyłowe oraz opłatę za nośnik energii cieplnej,
- b) koszty z tytułu rozliczenia ciepła (w tym koszty odczytu i rozliczenia oraz ustalenie indywidualnych przedpłat na następne okresy rozliczeniowe),
- c) koszty uznanych reklamacji z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 6

Rozliczanie kosztów stałych:

1. Z kosztów stałych c.o. wynikających z faktur zakupu energii cieplnej wydziela się część kosztów związanych z ogrzewaniem:
 - a) lokali użytkowych w danym budynku na podstawie udziału procentowego kubatury tych lokali i kubatury lokali mieszkalnych,
 - b) części wspólnej budynku na podstawie procentowego udziału powierzchni tych pomieszczeń i powierzchni lokali mieszkalnych.
2. Procentowy udział w poszczególnych budynkach:
 - a) powierzchni części wspólnych określa załącznik nr 1,
 - b) kubatury lokali użytkowych określa załącznik nr 2.
3. Koszty stałe c.o. przypadające na lokale użytkowe rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Pozostałą część kosztów stałych (tj. po odjęciu kosztów określonych w pkt 1) oraz koszty uznanych reklamacji z poprzedniego okresu rozliczeniowego rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne usytuowane w danym budynku proporcjonalnie do ich powierzchni.

§ 7

Rozliczanie kosztów zmiennych:

1. Z kosztów zmiennych c.o. wynikających z faktur zakupu energii cieplnej wydziela się część kosztów związanych z ogrzewaniem:
 - a) części wspólnej budynku zgodnie z załącznikiem nr 1,
 - b) lokali użytkowych zgodnie z załącznikiem nr 2 do regulaminu.
2. Pozostałą część kosztów zmiennych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników określonych w przyjętym systemie rozliczeniowym (współczynniki UF i LAF).
3. Koszty zmienne przypadające na lokale użytkowe rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do:
 - a) wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem w przyjętym systemie rozliczeniowym współczynników UF.
Współczynnik LAF dla lokali użytkowych wynosi 1.
 - b) powierzchni użytkowej w przypadku, gdy w danym budynku lokale użytkowe nie są objęte systemem indywidualnego rozliczania c.o.

§ 8

Procentowy udział powierzchni części wspólnych w poszczególnych budynkach jest każdorazowo zatwierdzany przez Zarząd w przypadku gdy nastąpią zmiany powierzchni wspólnych w wyniku:

- zabudowy części korytarzy, klatek schodowych na potrzeby lokali
- użytkowych, mieszkalnych, adaptacji pomieszczeń gospodarczych na potrzeby
- lokali użytkowych, adaptacji poddaszy na lokale mieszkalne,
- innych uzasadnionych przypadków.

§ 9

Procentowy udział kubatury lokali użytkowych w ogólnej kubaturze lokali mieszkalnych i użytkowych w poszczególnych budynkach jest każdorazowo zatwierdzany przez Zarząd w przypadku gdy nastąpią zmiany w powierzchni c.o. lokali użytkowych w wyniku:

- montażu lub demontażu grzejników,
- zabudowy części korytarza, klatki schodowej, podcieni na potrzeby lokali użytkowych,
- remontu lokali, tj. postawienie lub wyburzenie ścian działowych wewnętrznych, montaż sufitów podwieszanych,
- dobudowy przy budynku pomieszczeń użytkowych,
- adaptacji pomieszczeń gospodarczych w budynku na potrzeby lokali użytkowych,

- zmiany sposobu ogrzewania lokalu,
- zmiany sposobu użytkowania lokalu,
- innych uzasadnionych przypadków.

§ 10

Ustalone koszty stałe i zmienne przypadające na ogrzewanie części wspólnych budynku rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne w danym budynku proporcjonalnie do ich powierzchni.

§ 11

Ustalanie opłat:

1. Zaliczki na pokrycie kosztów c.o. wnoszone są przez użytkowników lokali co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Zaliczki na poczet c.o. następnego okresu rozliczeniowego będą ustalane każdorazowo po dokonany rozliczeniu dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie, w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom za ostatni okres rozliczeniowy zwiększonym do 35%.
Wysokość zwiększenia na następny okres rozliczeniowy ustala Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub zmian taryf dostawców ciepła Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może zmienić wielkość zwiększenia określonego w pkt. 2 w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Na wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość zmiany wysokości zaliczki c.o. ustalonej wg pkt. 2.
Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd.
5. Zaliczki dla lokali użytkowych nieopomiarowanych ustala Zarząd.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT ZA C.O. DLA PAWILONÓW WOLNOSTOJĄCYCH WYPOSAŻONYCH W LICZNIKI CIEPŁA.

§ 12

1. Koszty c.o. dla w/w pawilonów ustala się na podstawie faktur dostawców ciepła.
2. W przypadku użytkowania pawilonu przez więcej niż jednego użytkownika koszty c.o. rozlicza się proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni przez poszczególnych użytkowników w tym pawilonie.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów c.o. wnoszone są przez użytkowników pawilonów co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.

4. Jednostkę naliczenia i rozliczenia c.o. stanowi 1m² powierzchni użytkowej.
5. Zaliczkę na pokrycie kosztów c.o. dla użytkowników pawilonów ustala Zarząd.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O. I USTALANIA OPŁAT DLA LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH I NIEODCZYTANYCH.

§ 13

1. W przypadku, gdy lokal mieszkalny nie posiada zainstalowanych podzielników kosztów, mimo, iż dany budynek objęty jest systemem indywidualnego rozliczania c.o., to użytkownik tego lokalu za dostarczone ciepło w danym okresie rozliczeniowym obciążany jest wg szacunkowego zużycia ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, ustalonego na podstawie maksymalnego zużycia ciepła lokalu opomiarowanego w tym budynku (po uwzględnieniu współczynników UF i LAF).
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu uniemożliwił lub nie udostępnił lokalu (§ 14 pkt. 3) to rozliczenie tego lokalu za c.o. nastąpi:
 - a) w przypadku lokalu mieszkalnego w/g zasad ujętych w pkt. 1,
 - b) w przypadku lokalu użytkowego w/g zasad ujętych w pkt. 3.
3. W przypadku, gdy lokal użytkowy nie posiada zainstalowanych podzielników kosztów, mimo iż w danym budynku lokale użytkowe objęte są systemem indywidualnego rozliczania c.o., to użytkownik tego lokalu za dostarczone ciepło w danym okresie rozliczeniowym obciążony jest w/g szacunkowego zużycia ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej, ustalonego na podstawie maksymalnego zużycia ciepła lokalu użytkowego opomiarowanego w tym budynku zwiększonego o 50%.
4. W przypadku pojedynczych pomieszczeń, w których za zgodą Spółdzielni dokonano demontażu grzejnika rozliczenie c.o. nastąpi wg zasad ujętych w pkt 5a.
5. W przypadku pojedynczych pomieszczeń w lokalu:
 - a) nieopomiarowanych z przyczyn technicznych (np. brak możliwości zamontowania zaworu i podzielnika) a także z uszkodzonym zaworem termostatycznym lub podzielnikiem rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia w danym lokalu w bieżącym okresie rozliczeniowym,
 - b) nieodczytanych lub w których nastąpiła awaria podzielnika po 31.12. danego okresu rozliczeniowego rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia w lokalu a w przypadku, gdy sytuacja powtórzy się w tym samym lokalu w kolejnym okresie rozliczeniowym - wg średniego zużycia + 100%,
 - c) jeżeli awaria podzielnika nastąpiła przed 31.12. danego okresu rozliczeniowego podzielnik zostanie wymieniony na nowy a odczyt końcowy doszacowany zostanie zgodnie z systemem rozliczeniowym do pełnego okresu rozliczeniowego.

V. ODCZYTY PODZIELNIKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZASADY ROZLICZANIA C.O.

§ 14

1. Obsługa, w tym montaż, odczyt wskazań podzielników, rozliczenie kosztów c.o. dokonywane jest na podstawie umowy rozliczeniowej zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a firmą rozliczającą.
2. Odczyty podzielników kosztów wykonywane są zdalnie (poza lokalem) po zakończonym sezonie grzewczym.
3. Lokal należy udostępnić serwisantowi w przypadku braku sygnału z urządzenia (brak odczytu).
4. Dopuszcza się kontrolne odczyty podzielników przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową w trakcie sezonu grzewczego, w lokalach, gdzie występuje bardzo niskie lub wysokie zużycie ciepła.
5. W przypadku, gdy użytkownik lokalu użytkowego za zgodą Spółdzielni dokona odcięcia instalacji c.o., to do czasu rozwiązania umowy z dostawcą ciepła w zakresie zmniejszenia zamówionej mocy cieplnej przypadającej na ten lokal (tj. zgodnie z warunkami umowy zawartej z dostawcą ciepła) wnosi opłatę za zamówioną moc cieplną łącznie z opłatą stałą za usługi przesyłowe.

§ 15

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - a) kontroli zamontowanych urządzeń regulacyjno-pomiarowych (tj. przygrzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów c.o.) oraz w koniecznych przypadkach odpowietrzników miejscowych,
 - b) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń.
2. Ponadto użytkownik zobowiązany jest do:
 - a) natychmiastowego zgłoszenia w Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy służących do rozliczeń urządzeń, w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb,
 - b) poniesienia kosztów naprawy lub wymiany w/w urządzeń z tytułu uszkodzeń powstałych z winy użytkownika.
3. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu, przedstawiciela firmy rozliczającej oraz przedstawiciela Spółdzielni i odnotowana w spisanim na tą okoliczność protokole.
4. W przypadku, gdy stwierdzone nieprawidłowości zawarte w w/w protokole powstały:

- a) z winy użytkownika lokalu - to rozliczenie c.o. następuje jak dla lokali nieopomiarowanych,
- b) nie z winy użytkownika - zużycie ciepła szacuje się na podstawie wskazań podzielników w poprzednim okresie rozliczeniowym.

§ 16

1. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów c.o. (podzielniki) stosuje się współczynniki redukcyjne (wyrównawcze) dla lokali mieszkalnych z tytułu ich niekorzystnego usytuowania w bryle budynku, ustalone wg zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo - Rozwojowego Techniki Instalacyjnej "Instal" Warszawa i ustaleń dokonanych pomiędzy Spółdzielnią a firmą dokonującą rozliczeń.
2. Jako niekorzystnie usytuowane uważa się lokale mieszkalne, które znajdują się na parterach, szczytowe, nad prześwitami, przy dylatacjach oraz na najwyższej kondygnacji i adaptowane z suszarni.
3. Współczynniki redukcyjne mogą ulec zmianie:
 - a) w miarę postępu prac termomodernizacyjnych,
 - b) w innych uzasadnionych przypadkach.
4. Wysokość współczynników zatwierdza Zarząd na wniosek Administracji.

§ 17

1. W przypadku zmiany użytkownika mieszkania w lokalach opomiarowanych koszty c.o. rozlicza się na poszczególnych użytkowników proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania lub wg oświadczeń spisanych przez strony.
2. W przypadku postawienia lokalu mieszkalnego do dyspozycji Spółdzielni (między innymi zgon, eksmisja) wniesione zaliczki zostaną rozliczone zgodnie z zasadami niniejszego regulaminu proporcjonalnie do okresów zamieszkiwania, z tym, że Spółdzielnia na poczet rozliczenia zabezpiecza z wkładu lub kaucji zaliczkę w wysokości 300 zł.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu użytkowego rozliczenie zaliczki na c.o. nastąpi wg zasad ustalonych w pkt. 1 i 2.
4. Koszty ogrzewania pustostanów zmniejszają przychody Spółdzielni.

§ 18

1. Rozliczenie indywidualne kosztów c.o. dla poszczególnych użytkowników lokali winno nastąpić w terminie do 3-ch miesięcy po okresie rozliczeniowym.
2. Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji od otrzymanego rozliczenia w terminie 14 dni od daty jego otrzymania
Reklamacje należy składać w formie pisemnej do Spółdzielni.

Spółdzielnia lub firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od złożenia reklamacji.

Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie określonym w § 18 pkt. 5

3. W przypadku uwzględnienia reklamacji stanowi ona koszt danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku wystąpienia w wyniku rozliczenia c.o. nadpłaty:
 - a) zalicza się ją na poczet kolejnych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika przekazuje na rachunek bankowy lub do wypłaty w kasie Spółdzielni jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach,
 - b) gdy użytkownik lokalu zalega w opłatach za używanie lokalu - nadpłata pomniejszy zadłużenie wobec Spółdzielni.
5. W przypadku wystąpienia dopłaty, należy ją uregulować przy najbliższej opłacie za używanie lokalu.
Jeśli dopłata wynosi powyżej 200 zł na pisemny wniosek użytkownika za zgodą Zarządu może zostać rozłożona na raty.

§ 19

1. Dopuszcza się możliwość rezygnacji danego budynku z rozliczania kosztów c.o. wg podzielników na wniosek większości jego mieszkańców tj. 90 %.
2. W w/w przypadku koszty c.o. będą rozliczane proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej przez poszczególne lokale w tym budynku.

§ 20

Rozliczanie i ustalanie opłat za c.o. dla pracowni plastycznych następuje analogicznie jak dla lokali mieszkalnych.

VI. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT Z TYTUŁU DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ.

§ 21

1. Rozliczane koszty c.w.u. obejmują koszty zakupu ciepła na potrzeby c.w.u. ustalone odrębnie dla:
 - a) budynku zasilanego z IWC,
 - b) grupy budynków zasilanych z GWC,w oparciu o faktury dostawców energii cieplnej, tj.:

- a) koszty stałe uwzględniające opłaty za zamówioną moc cieplną i stałe usługi przesyłowe,
- b) koszty zmienne za zużycie energii cieplnej na podgrzanie wody oraz zmienne usługi przesyłowe.

W budynkach zasilanych z GWC, z uwagi na brak układów pomiarowych w węzłach cieplnych pozwalających zmierzyć ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby c.w.u., ilość energii cieplnej, która przypada na przygotowanie ciepłej wody oblicza się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika ciepła mierzącego ciepło dla celów c.o. i c.w.u. na sieci wysokoparametrowej, a sumą liczników ciepła mierzących ciepło dla celów c.o. w budynkach.

2. Koszty stałe c.w.u. rozlicza się na poszczególne lokale zasilane z IWC lub z danej GWC proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
3. Koszty zmienne c.w.u. rozlicza się na poszczególne lokale zasilane z IWC lub z danej GWC proporcjonalnie do wskazań indywidualnych wodomierzy lokalowych c.w.u.

§ 22

1. Zaliczki na poczet c.w.u. wnoszone są przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów c.w.u. na kolejny okres rozliczeniowy ustala się następująco:
 - a) koszty stałe - według rzeczywistego kosztu wynikającego z opłat za zamówioną moc cieplną i stałe usługi przesyłowe w przeliczeniu na 1 m² p.u.,
 - b) koszty zmienne - w oparciu o przewidywane zużycie wody (m³) i przewidywany koszt podgrzania wody wynikające z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmian taryf ciepła.

§ 23

1. Odczyty wodomierzy w lokalach dokonywane są przez upoważnionych pracowników Spółdzielni, a w przypadku wyposażenia wszystkich lokali w danym budynku w wodomierze z modułem radiowym odczyty będą wykonywane poza lokalem (zdalnie) co 6 miesięcy.
W przypadku zmiany użytkownika dokonuje się dodatkowego odczytu.
2. Różnica między naliczonymi zaliczkami w okresach półrocznych, a faktycznymi kosztami podgrzania wody stanowi nadpłatę lub niedpłatę i uwzględniana jest przy najbliższej opłacie za podgrzanie wody.

VII. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO

§ 24

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu i podgrzanie wody wodociągowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia ciepła przez dostawcę w okresie dłuższym niż 24 godziny:
 - a) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach,
 - b) temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od:
 - 55° C w nowych budynkach tj. dla których pozwolenie na budowę uzyskano po 16.12.2002 r.
 - 45° C w pozostałych budynkach.
2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w pkt. 1:
 - a) w przypadku określonym w pkt. 1a za każdą rozpoczętą dobę nie dogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
 - jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 5°C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - b) w przypadku określonym w pkt. 1b za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od:
 - 55° C (dotyczy nowych budynków),
 - 45° C (dotyczy pozostałych budynków).
3. Niedogrzenie lokalu lub zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkownik lokalu powinien zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzić powyższe najpóźniej w dniu następnym po zgłoszeniu.
4. Nie podjęcie czynności przez Spółdzielnię w celu stwierdzenia zasadności reklamacji powoduje uznanie zgłoszenia. Natomiast w przypadku uniemożliwienia dokonania pomiaru przez zgłaszającego, reklamacja nie będzie uznana.
5. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 25

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. lub c.w.u. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zamiana,
 - b) demontaż grzejników,
 - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.
 - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych, usunięcie lub powiększenie kryzy,
 - e) uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej

stanowi rażące naruszenie zasad korzystania z lokalu przez użytkownika.
2. Lokal, w którym dokonano samowolnych zmian uznany zostanie jako nieopomiarowany.
3. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności, o których mowa w pkt. 1 zostanie obciążony kosztami w wysokości odpowiadającej wyrządzonej szkodzie, określonej przez Zarząd.
4. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zmianę grzejnika z inicjatywy i na koszt użytkownika lokalu.
Obciążenia użytkownika lokalu z tytułu spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania związanej z wymianą grzejników dokonuje właściwa Administracja według wzoru:

ilość spuszczonej wody ze zładu c.o. x aktualna cena nośnika wynikająca z taryfy właściwego źródła ciepła

Dobór nowego podzielnika i jego montaż oraz demontaż starego wykonuje firma rozliczeniowa i obciąża kosztami za ww. czynności zainteresowanego użytkownika.

§ 26

Koszty ogrzewania obiektów w budowie zalicza się w ciężar kosztów inwestycji danego obiektu lub zadania inwestycyjnego.

§ 27

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.07.2015 r. Uchwałą nr 320/2015 i obowiązuje od dnia 01.09.2015 r.

§ 28

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc "Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej dostarczanej do budynków Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody" zatwierdzony uchwałą nr 97/2009 Rady Nadzorczej z dnia 27.08.2009 r.

ANEKS NR 1

do "Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej dostarczanej do budynków Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody"

W ww. regulaminie wprowadza się następujące zmiany:

- I. Podstawy prawne - otrzymują nowe brzmienie:
 1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
 2. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późniejszymi zmianami).
 3. Ustawa z dnia 20.05.2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 831).
 4. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami).
 5. Statut spółdzielni.
- II. W § 2 pkt 7 w ostatnim zdaniu słowa "c.o. dwóch budynków" zastępuje się słowami "energii ciepłej dla celów cwg dla grupy budynków".
- III. W § 4 pkt 2 dot. lokali użytkowych nieopomiarowanych słowa "m² p.u. z zastosowaniem współczynnika 1,5" zastępuje się słowami "ryczałt w wysokości 3,56 m³ wody na jedną osobę zatrudnioną w lokalu".
- IV. § 13 pkt 1 otrzymuje nowe brzmienie o treści:

W przypadku, gdy lokal mieszkalny nie posiada zainstalowanych podzielników kosztów mimo, iż dany budynek objęty jest systemem indywidualnego rozliczania c.o. to użytkownik tego lokalu za dostarczone ciepło w danym okresie rozliczeniowym obciążony jest ryczałtowo według wzoru:

$$K_z = C_{GJ} \times E_{c.o.}$$

gdzie:

K_z - koszty zmienne ogrzewania

C_{GJ} - średnia taryfowa opłata zmienna, koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. [zł/GJ] (wszystkie składniki stanowiące opłatę zmienną/ilość GJ)

$E_{c.o.}$ - zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu ustalone zgodnie ze wzorem:

$$E_{c.o.} = Q_{c.o.} \times 3,6 \times 24 \times Sd$$

$Q_{c.o.}$ - moc zainstalowanych grzejników (MW)

3,6 - współczynnik przeliczeniowy z MW na GJ 24 - czas poboru ciepła w ciągu doby Sd - liczba dni sezonu grzewczego w danym okresie rozliczeniowym

- V. § 13 pkt 3 otrzymuje nowe brzmienie o treści:
- W przypadku, gdy lokal użytkowy nie posiada zainstalowanych podzielników kosztów, mimo iż w danym budynku lokale użytkowe objęte są systemem indywidualnego rozliczania c.o. to użytkownik tego lokalu za dostarczone ciepło w danym okresie rozliczeniowym obciążony jest jak w pkt 1 niniejszego paragrafu.
- VI. W § 13 pkt 5b skreśla się słowa "a w przypadku, gdy sytuacja powtórzy się w tym samym lokalu w kolejnym okresie rozliczeniowym - według średniego zużycia + 100%".
- VII. Pozostałe postanowienia regulaminu nie ulegają zmianie.
- VIII. Niniejszy aneks został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.06.2017 r. uchwałą nr 236/2017 i obowiązuje od 01.09.2017 r.

ANEKS NR 2

do „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody”

W ww. regulaminie wprowadza się następujące zmiany:

- I. W § 18 ust. 4 pkt a wykreśla się słowa „lub do wypłaty w kasie Spółdzielni”.
- II. Pozostałe postanowienia regulaminu nie ulegają zmianie.
- III. Niniejszy aneks został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.10.2020 r. uchwałą nr 87/2020 i obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia.

Załącznik nr 1

do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków SSM i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody

Adres budynku	Procentowy udział powierzchni części wspólnych w poszczególnych budynkach
1	2
TE – 1	
Kalinowa 17 – 23, 25 – 31, 33 – 41, 43 – 51, 53 – 55, 83 – 87	24
Kalinowa 73 – 79	25
Kalinowa 89 – 91	29
Kalinowa 93 – 105, 147 – 151	30
Kalinowa 107 – 113, 135 - 141	26
Kalinowa 115 – 125, 127 – 133	32
Kalinowa 143 – 145, 165 – 177	31
Kalinowa 153 – 159, 161 – 163	27
Zagłębiowska 30 – 42	32
Zagłębiowska 74 – 78, 80 – 84, 86 – 90	28
Wojska Polskiego 151 – 157, 159 – 163	31
Wojska Polskiego 11	30
Św. St. Biskupa 2 – 6, 8 - 12	30
Św. St. Biskupa 14 – 18	29
M. Maliny 18 – 26, 31 – 35	28
M. Maliny 28 – 34	31
Gen. Wł. Andersa 95, 11-go Listopada 8	24
TE – 2	
Gen. J. Hallera 2, 4, 6, 8, 10, 14, 18 – 26, 28 – 42, 44 – 58, 60a – 60g, 62 – 62f, 64 – 64f, 66 – 66f	24
Gen. J. Hallera 12	25

Adres budynku	Procentowy udział powierzchni części wspólnych w poszczególnych budynkach
1	2
Gen. J. Hallera 68, 74, 76	27
Gen. J. Hallera 72	28
Gospodarcza 4 – 4e, 6 – 6e, 8 – 8f, 10 – 10f	24
Gospodarcza 18 – 18V	23
Bydgoska 24 – 30	24
Legnicka 2 – 12	24
Gen. Grota Roweckiego 79 – 85	24
Staropogońska 47	27
Staropogońska 47/I	28
Staropogońska 49 – 65	24
Staropogońska 71 – 81	23
Reymonta 3/I – 3/III	26
Reymonta 9/I – 9/III	23
Bema 2 – 2b	26
Rysia 2 – 2b	29
Zamenhofska 26 – 26a	30
Będzińska 49 – 49b, 51 – 51b, 53 – 53b	29
Szpaków 4ab, 4cd	26
Szpaków 3 – 5	24
Czeladzka 49 – 61	25
Będzińska 2 – 4	25
Będzińska 8 – 12, 14 – 16, 26 – 26b	22
Będzińska 18 – 24	24
Stawowa 1 – 5	32
Plonów 39 – 41, Małobądzka 7 – 11, Plonów 43	30
Wieczorka 2a – 2g	25
TE – 3	
Wysoka 12b, 8a	28
Wysoka 9a	32
Wysoka 1a	30
Wysoka 12a	29

Adres budynku	Procentowy udział powierzchni części wspólnych w poszczególnych budynkach
1	2
Wysoka 13 – 21	20
Wysoka 23 – 25	25
Piłsudskiego 94	30
Szosowa 5a, 5c, 5d	24
Szosowa 13 – 31	22
Kiepury 13 – 25, 41 – 43, 59 – 63	27
Kiepury 27 – 39	29
Kiepury 9 – 11	33
Kiepury 53 – 57	18
Kiepury 45 – 51	26
Wawel 17, 17a	24
Kaliska 12 – 14a	23
Pawia 11 – 11a	25
Pawia 1 – 3	23
Dziewicza 15 – 17	25
Kilińskiego 52 – 58, 8 – 14	24
Kilińskiego 38 – 46	31
Kilińskiego 22 – 28	30
Kilińskiego 30 – 36	29
Kilińskiego 48 – 50	34
Kilińskiego 45	37
Ordonówny 11a – 11b, 9 – 11	25
Ordonówny 7 – 7b	23
Ordonówny 10 – 12	29
Ordonówny 13 – 15	26
Kierocińskiej 12	27
Kierocińskiej 20	29
Kierocińskiej 24	32
Kierocińskiej 23 – 23a	30
Kierocińskiej 27 – 31	25
Sobieskiego 42a, 46a	26

Adres budynku	Procentowy udział powierzchni części wspólnych w poszczególnych budynkach
1	2
Sobieskiego 48a, 44, 46, 48, 44a	24
Sobieskiego 25	26
Regulacyjna 1	27
Składowa 8 – 12	30
Kilińskiego 60 – 70	24

Załącznik nr 2

do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków SSM i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Adres budynku	Procentowy udział kubatury lokali użytkowych w ogólnej kubaturze lokali mieszkalnych i użytkowych w poszczególnych budynkach
1	2
TE - 1	
Gen. Andersa 95 i 11 Listopada 8	2,29
Kalinowa 165 – 177	x
- lokale użytkowe	5,42
- lokale własne	6,56
- klub	3,07
Zagłębiowska 80 – 84	0,73
TE - 2	
Bema 2	0,78
Rysia 2	30,27
Zamenhofa 26, 26 a	1,75
Hallera 68	8,86
Hallera 72	0,37
Hallera 76	10,08
Staropogońska 49 - 65	0,46
Staropogońska 71 - 81	0,34
Czeladzka 49 - 61	0,68
Będzińska 2 – 4, 6	28,14
Będzińska 8 - 12	13,97
Będzińska 14 - 16	13,87
Będzińska 18 - 24	14,78
Wieczorka 2a – 2g	6,63

Adres budynku	Procentowy udział kubatury lokali użytkowych w ogólnej kubaturze lokali mieszkalnych
1	2
<u>TE - 3</u>	
Piłsudskiego 94	2,97
Kierocińskiej 20	x
- lokale użytkowe	1,31
- lokale własne	0,44
Kierocińskiej 24	1,23
Wysoka 1a	2,99
Wysoka 8a	1,04
Wysoka 9a	x
- lokale użytkowe	2,27
- pracownie plastyczne	1,03
Wysoka 12a	2,30
Wysoka 12b	0,42
Sobieskiego 25	0,42
Kilińskiego 8 - 14	11,71
Kilińskiego 38 - 46	24,99
Kilińskiego 48 - 50	23,30
Kilińskiego 52 - 58	26,35
Ordonówny 7 - 7a - 7b	x
- lokale użytkowe	0,32
- lokale własne	0,63
Ordonówny 9 - 11	0,44
Ordonówny 10 - 12	0,56
Ordonówny 13 - 15	2,03
Ordonówny 11a - 11b	x
- lokale własne	0,44
- pracownie plastyczne	0,42
Kilińskiego 30 - 36	1,37

Adres budynku	Procentowy udział kubatury lokali użytkowych w ogólnej kubaturze lokali mieszkalnych i użytkowych
1	2
Kiepury 9 - 11	38,56
Kiepury 27 - 39	1,61
Kiepury 45 - 51	17,50
Kilińskiego 60 - 70	0,99