

UCHWAŁA Nr26...../2017

**Rady Nadzorczej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.
z dnia26.06.....2017 roku**

Na podstawie § 34 ust. 2 pkt 4) Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach uchwała co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się aneks nr 3 do „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ustala się tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach” stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Teresa Malyszko

RADA NADZORCZA
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w SUWAŁKACH
ul. Korczaka 2A

Uwaga: Poniższy tekst jednolity zawiera zmiany wprowadzone:

Aneksem nr 1 zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/14 z dnia 24.11.2014 roku

Aneksem nr 2 zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/16 z dnia 25.04.2016 roku

Aneksem nr 3 zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr/17 z dnia ..06.2017 roku

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA DOSTARCZONEGO DO CELÓW
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CENTRALNEGO PRZYGOTOWANIA
CIEPŁEJ WODY
W ZASOBACH
SUWAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W SUWAŁKACH
(tekst jednolity)

Spis treści:

<i>Rozdział 1. Postanowienia ogólne</i>	
1.1. Podstawy normatywne	<i>str. 2</i>
1.2. Przedmiot regulacji	<i>str. 2</i>
1.3. Wyjaśnienie pojęć	<i>str. 3</i>
<i>Rozdział 2. Podstawowe zasady rozliczania kosztów ciepła</i>	
2.1. Spółdzielnia jako odbiorca ciepła	<i>str. 3</i>
2.2. System rozliczeń i podział kosztów ciepła	<i>str. 4</i>
<i>Rozdział 3. Zasady ustalania kosztów ciepła i system indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania</i>	
3.1. Zasady ogólne	<i>str. 5</i>
3.2. Zasady szczegółowe	<i>str. 7</i>
3.3. Urządzenia pomiarowe zużycia ciepła w lokalu	<i>str. 8</i>
<i>Rozdział 4. Rozliczenie kosztów centralnego przygotowania ciepłej wody</i>	<i>str. 8</i>
<i>Rozdział 5. Zasady związane z wnoszeniem opłat za centralne ogrzewanie</i>	<i>str. 10</i>
<i>Rozdział 6. Reklamacje i rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej</i>	<i>str. 10</i>
<i>Rozdział 7. Kontrola gospodarki cieplnej i prawidłowości poboru ciepła przez użytkowników lokali</i>	<i>str. 12</i>

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

1.1. Podstawy normatywne.

§ 1

Podstawę prawną regulaminu stanowią:

1. Ustawa *Prawo energetyczne* z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. 2017 r., Nr 220 t.j.);
2. Ustawa *o spółdzielniach mieszkaniowych* z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2013 r., Nr 1222 t.j.);
3. Ustawa *o własności lokali* z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. 2015 r., Nr 1892 t.j.);
4. Ustawa *Kodeks cywilny* z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. 2017r, Nr 459 t.j.);
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 r., Nr 74, poz. 836, z późn. zm.);
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 r., Nr 1422 t.j.);
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U.2015 r., Nr 376);
8. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2010 r., Nr 194, poz. 1291, z późn. zm.);
9. *Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach*;
10. Norma PN-EN 834:1999 „*Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną*;
11. *Umowa sprzedaży energii cieplnej* Nr 435 z dnia 22 grudnia 1999 r. zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Suwałkach a Suwalską Spółdzielnią Mieszkaniową w Suwałkach.

1.2. Przedmiot regulacji.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do jednostek rozliczeniowych stanowiących własność Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, zwaną dalej Spółdzielnią.
2. Ciepło dostarczane jest wyłącznie na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych, zarówno opomiarowanych i nieopomiarowanych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody.

§ 3

1. W lokalach, w zasobach Spółdzielni obowiązuje indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody z wyjątkiem gdy zgodnie z §9 na wniosek mieszkańców jednostki rozliczeniowej zostanie

podjęta przez Zarząd Spółdzielni decyzja o rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania według powierzchni użytkowej.

2. W celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych lokali wprowadza się obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń z możliwością jej obniżenia o 4°C. W pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi bez okryć zewnętrznych, nie wykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej zalecana temperatura wynosi 20°C.
3. Zawory montowane w zasobach Spółdzielni, winny spełniać wymogi określone w ust. 2, z wyłączeniem pomieszczeń kuchennych, w których obowiązują zawory o zakresie pracy 8°C – 28°C.

1.3. Wyjaśnienie pojęć.

§ 4

1. *użytkownik lokalu* – osoba władająca tytułem prawnym do korzystania z lokalu w rozumieniu *Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2013 r., Nr 1222 t.j.);
2. *węzeł cieplny* – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych;
3. *grupowy węzeł cieplny* - węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden budynek wraz z instalacjami odbiorczymi;
4. *indywidualny mieszkaniowy węzeł cieplny* – węzeł cieplny obsługujący jeden lokal, opomiarowany ciepłomierzem do pomiaru energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody ;
5. *jednostka rozliczeniowa* – budynek, w którym lokale użytkowników, ogrzewane są instalacją centralnego ogrzewania;
6. *jednostka opomiarowana* – budynek, w którym 50% + 1 lokali rozliczanych jest według podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub ciepłomierzy;
7. *lokal opomiarowany* - lokal, w którym zamontowano ciepłomierz indywidualny lub na wszystkich grzejnikach (z wyłączeniem łazienki) podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, a użytkownik wyraża chęć rozliczania lokalu według podzielników lub ciepłomierza.
8. *lokal nieopomiarowany* - lokal, w którym zachodzi jeden z niżej wymienionych warunków:
 - a) nie zamontowano ciepłomierza indywidualnego, a jednostka rozliczana jest według ciepłomierzy,
 - b) na grzejnikach nie są zamontowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, a jednostka rozliczana jest według podzielników,
 - c) nie udostępniono lokalu do odczytu,
 - d) użytkownik zrezygnował z indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania;
9. *grupa użytkowników* – część użytkowników wydzielona z jednostki rozliczeniowej, rozliczana według jednego systemu rozliczeniowego, opomiarowana oddzielnym urządzeniem pomiarowym;
10. *powierzchnia ogrzewana centralnie* – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania (całkowita powierzchnia użytkowa lokalu). Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokali, z wyłączeniem piwnic. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz,

wspólne urządzenia sanitarne i inne), dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

11. *ciepłomierz indywidualny* - urządzenie zliczające ilość zużywanego ciepła w GJ;

12. *podzielnik kosztów centralnego ogrzewania* - urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego, spełniające wymagania Polskiej Normy PN-EN 834:1999 „*Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.*”, zwany dalej podzielnikiem kosztów.

Rozdział 2. Podstawowe zasady rozliczania kosztów ciepła.

2.1. Spółdzielnia jako odbiorca ciepła.

§ 5

1. Spółdzielnia jest odbiorcą ciepła dostarczanego do jednostki rozliczeniowej na podstawie zawartej z dostawcą umowy, o której mowa w Rozdziale 1, podr. 1.1. § 1 pkt 11. W tym celu dokonuje w imieniu użytkowników lokali zakupu ciepła i rozlicza jego zużycie.
2. Podstawą do rozliczania kosztów ciepła są koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznemu dostawcy ciepła.

§ 6

1. Koszty zakupu ciepła ewidencjonuje się i rozlicza na poszczególne jednostki rozliczeniowe i grupy użytkowników, a w nich na lokale mieszkalne i użytkowe według zasad wskazanych w niniejszym *Regulaminie*.
2. Koszty zakupu ciepła obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych poprzez wspólną instalację.

2.2. System rozliczeń i podział kosztów ciepła.

§ 7

1. Koszty ciepła dostarczanego do obiektów będących w zasobach Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rozlicza się w części dotyczącej:
 - 1) kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali;
 - 2) kosztów ciepła na potrzeby przygotowania centralnej ciepłej wody.
2. Wyliczenia kosztów dostarczonej energii na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje się stosując alternatywnie metody wykorzystujące:
 - 1) wskazania urządzeń pomiarowych zużycia ciepła: podzielników kosztów, ciepłomierzy indywidualnych;
 - 2) powierzchnię użytkową.
3. Wyliczenia kosztów dostarczonej energii na potrzeby przygotowania centralnej ciepłej wody dokonuje się stosując metodę wykorzystującą wskazania wodomierzy indywidualnych i powierzchnię użytkową.
4. Podział ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody ustala się według wskazań ciepłomierzy głównych i ciepłomierzy centralnego ogrzewania.

§ 8

Do czasu odrębnego opomiarowania zużycia ciepła do centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody podział ciepła dokonywany jest następująco:

- 1) Miesięczne zużycie ciepła w sezonie grzewczym na potrzeby centralnego ogrzewania określa się według wzoru:

$$Q_{CO} = Q - Q_{CW} \quad [GJ] \quad (1.1.)$$

gdzie:

Q_{CO} - ilość ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania [GJ]

Q - ilość ciepła dostarczanego do budynków (według wskazań ciepłomierza głównego) [GJ]

Q_{CW} - ilość ciepła na potrzeby ciepłej wody według wzoru 1.2.) [GJ]

- 2) Miesięczne zużycie ciepła zużywanego w sezonie grzewczym na potrzeby ciepłej wody określa się według wzoru:

$$Q_{CW} = 0,189 * G_{CW} * 1,5 \quad [GJ] \quad (1.2.)$$

gdzie:

0,189- ilość ciepła zużywanego na podgrzanie jednego m^3 wody od $5^{\circ}C$ do $50^{\circ}C$ [GJ/ m^3]

G_{CW} - ilość wody podgrzanej w miesiącu (według wskazań wodomierza w węźle cieplnym) [m^3]

1,5 - współczynnik strat obiegu cyrkulacji ciepłej wody

§ 9

Zarząd Spółdzielni decyduje o zmianie metody rozliczania kosztów c.o. :

1. W przypadku stosowania w jednostce rozliczeniowej metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni. Zmiana rozliczenia może nastąpić od początku sezonu rozliczeniowego tj. od 1 lipca każdego roku, na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Zasadę tę stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany z rozliczenia według powierzchni na metodę wykorzystującą wskazania podzielników kosztów.
2. Zmiana metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej wykorzystującej wskazania podzielników kosztów lub ciepłomierzy na rozliczanie według powierzchni użytkowej i odwrotnie, może nastąpić od początku sezonu rozliczeniowego tj. od 1 lipca każdego roku na pisemny wniosek 50% + 1 użytkowników lokali, wg poniższej procedury:
 - 1) złożenie pisemnego wniosku przez większość użytkowników lokali w jednostce rozliczeniowej (50%+1);
 - 2) poinformowanie użytkowników lokali o zasadach rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wraz z przekazaniem druku oświadczenia celem potwierdzenia decyzji użytkownika lokalu o wybranej metodzie rozliczania. Użytkownik ma prawo do zmiany swojej decyzji w terminie 14 dni po złożeniu powyższego oświadczenia;
 - 3) powiadomienie o rozstrzygnięciu dotyczącym metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej.

Rozdział 3. Zasady ustalania kosztów ciepła i system indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania.

3.1. Zasady ogólne.

§ 10

Okres rozliczeniowy pomiaru zużytego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania trwa od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego.

§ 11

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła jest podział między użytkowników lokali kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania poniesionych dla ogrzania całej jednostki rozliczeniowej lub grupy użytkowników.
2. Indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale dokonuje firma rozliczeniowa, działająca zgodnie z niniejszym *Regulaminem*, w oparciu o posiadany system rozliczeniowy i umowę zawartą ze Spółdzielnią.
3. Rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale w nieruchomościach rozliczanych według powierzchni użytkowej dokonuje Spółdzielnia w oparciu o niniejszy *Regulamin*.

§ 12

1. W rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania uwzględniane jest położenie lokalu w bryle budynku przez zastosowanie współczynników wyrównawczych.
2. Współczynniki wyrównawcze dla lokali w jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w indywidualne mieszkaniowe węzły cieplne wynoszą 1,0.
3. Współczynniki wyrównawcze wyliczane są na zlecenie Spółdzielni, przez podmiot do tego upoważniony zgodnie z zasadami określonymi w załączniku nr 1 do niniejszego *Regulaminu*.
4. W przypadku zmiany warunków technicznych jednostki rozliczeniowej (np. docieplenia ścian zewnętrznych, likwidacja centralnego ogrzewania w części pomieszczeń), zostaną zmienione współczynniki wyrównawcze.

§ 13

1. Koszty ciepła dostarczanego do jednostki rozliczeniowej dzielą się na:
 - 1) opłaty stałe – odnoszące się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych, które przeznaczone są na pokrycie:
 - a) opłat za ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytku, które są nieopomiarowane, takich jak: korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.
Opłaty uwzględniają ogrzewanie zarówno przez grzejniki jak i dzięki strumieniowi ciepła przez przegrody wewnętrzne od lokali ogrzewanych;
 - b) opłat dla dostawcy ciepła wynikających z zamówionej mocy cieplnej;
 - 2) opłaty zależne od zużycia – odnoszące się do kosztów zależnych od wielkości zużycia ciepła, określane odrębnymi sposobami dla lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych.

§ 14

1. W jednej jednostce rozliczeniowej bądź w jednej grupie użytkowników obowiązuje jednolita metoda rozliczania kosztów zakupu ciepła spośród metod wykorzystujących:
 - 1) wskazania urządzeń pomiarowych zużycia ciepła:
 - a) podzielników kosztów;
 - b) ciepłomierzy indywidualnych;
 - 2) powierzchnię użytkową.

§ 15

1. Łączne koszty ogrzewania jednostki rozliczeniowej przy zastosowaniu wskazań podzielników kosztów, rozdzielane na poszczególnych użytkowników, składają się z części:
 - 1) stałej – stanowiącej 60% kosztów jednostki rozliczeniowej, dzielonych

- proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych centralnie,
- 2) zmiennej – stanowiącej 40% kosztów jednostki rozliczeniowej, dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów oraz szacowanego zużycia ciepła nieopomiarowanych grzejników w łazienkach i przedpokojach, pomniejszonych wartością współczynników wyrównawczych.
- Szacowanie zużycia ciepła nastąpi według średniej arytmetycznej z maksymalnych odczytów przypadających na jednostkę mocy grzejników z trzech opomiarowanych grzejników w jednostce rozliczeniowej pomnożonej przez moc grzejnika szacowanego.
- Przykład szacowania przedstawia załącznik nr 2 do regulaminu.

2. Koszt centralnego ogrzewania lokalu stanowi sumę opłaty wnoszonej na pokrycie kosztów stałych i opłaty wnoszonej na pokrycie kosztów zmiennych.

§ 16

1. Łączne koszty ogrzewania jednostki rozliczeniowej przy zastosowaniu wskazań ciepłomierzy indywidualnych, rozdzielane na poszczególnych użytkowników, składają się z części:
- 1) stałej – stanowiącej 60% kosztów jednostki rozliczeniowej, dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych centralnie,
 - 2) zmiennej – stanowiącej 40% kosztów jednostki rozliczeniowej, dzielonych proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy indywidualnych, pomniejszonych wartością współczynników wyrównawczych.
2. Koszt centralnego ogrzewania lokalu stanowi sumę opłaty wnoszonej na pokrycie kosztów stałych i opłaty wnoszonej na pokrycie kosztów zmiennych.

§ 17

Rozliczanie według powierzchni użytkowej sporządza się dzieląc całkowite koszty ogrzewania jednostki rozliczeniowej, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

§ 18

Do czasu oddzielnego opomiarowania grup użytkowników rozliczenie według podzielników w przypadku, gdy pojedyncze lokale użytkowe wyposażone są w ciepłomierze dokonuje się po wcześniejszym podziale na grupy użytkowników rozliczanych według liczników ciepła i podzielników kosztów:

- 1) grupa użytkowników rozliczana według ciepłomierzy w okresach miesięcznych (lokale z instalacją centralnego przygotowania ciepłej wody):
 - a) opłata stała za moc zamówioną i usługi przesyłowe zgodnie z mocą zamówioną lokalu i stawką z obowiązującej taryfy;
 - b) opłata zmienna za ciepło i usługę przesyłową zgodnie z odczytem licznika ciepła w lokalu i stawką z obowiązującej taryfy ciepła;
 - c) opłata za straty ciepła powstałe na przesyśle, liczona jako 5% opłaty zmiennej;
 - d) opłata z tytułu przekroczenia mocy zamówionej lub uzupełnienia nośnika ciepła liczona proporcjonalnie do mocy zamówionej w jednostce rozliczeniowej;
- 2) grupa użytkowników rozliczana wg ciepłomierzy w okresach miesięcznych (lokale bez instalacji centralnego przygotowania ciepłej wody):
 - a) opłata stała za moc zamówioną i usługi przesyłowe zgodnie z mocą zamówioną lokalu i stawką z obowiązującej taryfy;

- b) opłata zmienna za ciepło i usługę przesyłową proporcjonalnie do odczytu licznika ciepła w lokalu i stawką z obowiązującej taryfy ciepła;
 - c) opłata z tytułu przekroczenia mocy zamówionej lub uzupełnienia nośnika ciepła liczona proporcjonalnie do mocy zamówionej w jednostce rozliczeniowej.
- 3) koszty jednostki rozliczeniowej pomniejszone o opłaty grupy użytkowników rozliczanych według ciepłomierzy stanowią koszty grupy użytkowników rozliczanych według podzielników.

3.2. Zasady szczegółowe.

§ 19

1. Jednostkowy koszt ogrzewania lokali rozliczanych według podzielników, gdzie użytkownicy odmówili montażu zaworów termostatycznych, o których mowa w Rozdziale 1, podr. 1.2. w §3, nie może być niższy niż średni jednostkowy koszt w jednostce rozliczeniowej.
2. Użytkownikom lokali nieopomiarowanych, opłata za centralne ogrzewanie ustalana jest następująco:
 - 1) opłata stała jak dla lokali opomiarowanych;
 - 2) opłata zależna od zużycia - szacowana według średniej arytmetycznej z trzech lokali opomiarowanych o maksymalnym zużyciu jednostek w przeliczeniu na 1 m² w jednostce rozliczeniowej z uwzględnieniem powierzchni użytkowej i współczynnika wyrównawczego lokalu szacowanego.
3. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym opomiarowanym jednostkowy koszt c.o. jest wyższy niż czterokrotność średniego kosztu jednostkowego nieruchomości to koszt c.o. mieszkania ustala się w wysokości czterokrotnej wartości średniego kosztu nieruchomości z pominięciem wskazań podzielników.

§ 20

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej zbyciem lokalu wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nabywca.
2. W przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni w trakcie trwania okresu rozliczeniowego użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku przekazania lokalu do Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty przekazania lokalu.
4. Koszty centralnego ogrzewania pustostanu ponosi Spółdzielnia.

§ 21

1. W przypadku awarii podzielnika kosztów, niespowodowanej przez użytkownika lokalu ustala się ilość zużytego ciepła na podstawie zużycia w danym pomieszczeniu w trzech ostatnich okresach rozliczeniowych.
2. Lokale, w których nastąpiła awaria ciepłomierza indywidualnego, niespowodowana przez użytkownika, będą rozliczane według średnich kosztów centralnego ogrzewania dla całej jednostki rozliczeniowej.

3.3. Urządzenia pomiarowe zużycia ciepła w lokalu.

§ 22

1. Urządzeniami pomiarowymi stosowanymi przez Spółdzielnię są podzielniki kosztów i ciepłomierze indywidualne. Urządzenia te stanowią własność Spółdzielni.
2. Pierwszy montaż urządzeń w lokalu dokonywany jest w ramach funduszu remontowego.
3. Montaż uzupełniający podzielników kosztów i ciepłomierzy indywidualnych przeprowadzony jest tylko poza sezonem grzewczym na pisemny wniosek użytkownika lokalu i na jego koszt.
4. Użytkownika lokalu obciążają koszty usług serwisowych w przypadku dokonania na jego wniosek:
 - 1) przemontowania lub demontażu podzielnika kosztów;
 - 2) przeprogramowania podzielnika kosztów;
 - 3) kontroli działania podzielnika kosztów w przypadku jego prawidłowego działania;
5. Opłatę za usługę serwisową użytkownik lokalu wnosi bezpośrednio do firmy rozliczeniowej.

§ 23

1. Odczytu wskazań podzielników kosztów i ciepłomierzy indywidualnych dokonują przedstawiciele firmy rozliczeniowej, na podstawie zawartej umowy.
2. Odczyt ciepłomierzy dokonywany jest bezpośrednio lub drogą radiową.
3. Odczyt wskazań podzielników kosztów dokonywany jest drogą radiową.
4. Użytkownik lokalu może sprawdzić prawidłowość odczytu we właściwej Administracji Osiedla.
5. Odczyty odbywają się po sezonie grzewczym w miesiącu lipcu każdego roku.

Rozdział 4. Rozliczenie kosztów centralnego przygotowania ciepłej wody.

§ 24

Okres rozliczeniowy ciepła zużytego do centralnego przygotowania ciepłej wody trwa od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia danego roku.

§ 25

1. Podstawą ustalenia kosztów za dostarczenie ciepła do centralnego przygotowania ciepłej wody wodociągowej są:
 - 1) moc zamówiona na potrzeby centralnego przygotowania ciepłej wody;
 - 2) zużycie ciepła według wskazań ciepłomierzy;
 - 3) taryfa dla ciepła.

§ 26

1. Do czasu odrębnego opomiarowania zużycia ciepła do centralnego przygotowania ciepłej wody podstawą ustalenia kosztów za dostawę ciepła do centralnego przygotowania ciepłej wody wodociągowej w sezonie grzewczym są:
 - 1) moc zamówiona na potrzeby centralnego przygotowania ciepłej wody;
 - 2) zużycie ciepła wyliczone wg wzoru 1.2. jak w Rozdziale 2, podr. 2.2. w §8;
 - 3) taryfa dla ciepła.

§ 27

1. Rozliczenie kosztu centralnego przygotowania ciepłej wody jest wykonywane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej. W przypadku kilku urządzeń pomiarowych koszty centralnego przygotowania ciepłej wody są sumowane.
2. Rozliczenie kosztów centralnego przygotowania ciepłej wody na poszczególne lokale odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, a dla lokali nieopomiarowanych na podstawie ilości zamieszkałych w lokalu osób.
3. Rozliczenie za dany okres rozliczeniowy jest wykonywane w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące od zakończenia okresu rozliczeniowego.

4. Różnica między kosztami podgrzania wody, a wniesionymi zaliczkami za dany okres rozliczeniowy w jednostce rozliczeniowej zwiększa odpowiednio jej koszty lub przychody eksploatacji.

§ 28

Skreślony.

§ 29

1. Stawka za 1 m³ podgrzania wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztu centralnego przygotowania ciepłej wody za poprzedni okres rozliczeniowy w jednostce rozliczeniowej oraz zużycia wody według wskazań wodomierzy indywidualnych.
2. Zaliczka za centralne przygotowanie ciepłej wody dla lokali wyposażonych w wodomierze ustalana jest na podstawie stawki podgrzania wody jak w ust. 1, ustalonej w zł/m³ oraz zużycia wody w lokalu. Dla lokali bez wodomierzy opłata ustalana jest według ryczałtu, który jest iloczynem ilości zamieszkałych w lokalu osób, ustalonej ilości m³ wody/os. i stawki za 1 m³ podgrzania wody.
3. Wysokość zaliczki może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen ciepła.

§ 30

Szczegółowe zasady rozliczania zużycia ciepłej wody w lokalach określa „Regulamin rozliczeń za wodę i kanalizację oraz trybu postępowania przy odczytach wodomierzy w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Rozdział 5. Zasady związane z wnoszeniem opłat za centralne ogrzewanie.

§ 31

Skreślony.

§ 32

Skreślony.

§ 33

1. Wysokość miesięcznych zaliczek na poszczególną jednostkę rozliczeniową ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wysokość zaliczki jest jednakowa dla wszystkich lokali mieszkalnych w danej jednostce rozliczeniowej.
3. Zmiana wysokości zaliczek może nastąpić z powodu:
 - 1) zmian cen ciepła;
 - 2) wzrostu zużycia ciepła w jednostkach rozliczeniowych.

§ 34

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania w opłacie czynszowej do końca każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Zaliczkę na poczet kosztów centralnego ogrzewania w zł/m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych w jednostkach opomiarowanych oraz w rozliczanych według powierzchni użytkowej, określa się na podstawie:
 - 1) średniego zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej w trzech ostatnich okresach rozliczeniowych powiększonego o 30% z uwagi na warunki pogodowe;

- 2) wysokości cen ciepła;
3. Zaliczkę na poczet kosztów centralnego ogrzewania w zł/m² powierzchni użytkowej dla lokali użytkowych w jednostkach opomiarowanych określa się na podstawie średniego kosztu centralnego ogrzewania lokalu w trzech ostatnich okresach rozliczeniowych.

Rozdział 6. Reklamacje i rozliczenie wyniku finansowego gospodarki cieplnej.

§ 35

1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rozliczenia, użytkownik lokalu otrzymuje w terminie nie dłuższym niż 4 miesiące od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. W rozliczeniu uwidoczniona jest opłata za wykonanie indywidualnego rozliczenia zużycia ciepła, którą ponosi użytkownik lokalu:
 - 1) przy metodzie wykorzystującej urządzenia pomiarowe - proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników kosztów lub ciepłomierzy indywidualnych oraz za szacowanie zużycia ciepła
 - 2) przy metodzie wykorzystującej powierzchnie użytkową - za lokal.
3. Koszty wykonania indywidualnego rozliczenia odnoszone są w koszty eksploatacji nieruchomości.

§ 36

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie, w siedzibie Spółdzielni, nie później niż do 30 listopada danego roku. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie zgodnym z § 55 pkt. 2 *Statutu Spółdzielni*.
2. W przypadku, gdy reklamacje będą wymagały opinii merytorycznej firmy rozliczeniowej, rozpatrzone zostaną w terminie 2 miesięcy od dnia ich złożenia, a w przypadkach skomplikowanych dopuszcza się wydłużenie czasu na załatwienie reklamacji. Wnoszący reklamację powinien być o tym poinformowany. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania należności wynikającej z rozliczenia.
3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1 reklamacje nie będą uwzględniane.

§ 37

W przypadku wystąpienia błędów w indywidualnych rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania, na wniosek użytkownika/ów lokalu, złożony w okresie reklamacji dokonuje się korekty rozliczenia indywidualnego. Spółdzielnia zwraca kwotę nienależnie pobraną lub żąda zwrotu kwoty nienależnie wypłaconej w terminie 30 dni od daty dostarczenia korekty. W następnym okresie rozliczeniowym kwota ta powiększy lub pomniejszy koszty ogrzewania błędnie rozliczonej jednostki.

§ 38

1. Użytkownikom lokali nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jeżeli zostanie ona uregulowana w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni, nie później niż do dnia 30 listopada danego roku.
2. Przekroczenie wyznaczonego terminu płatności na uregulowanie niedopłaty, skutkuje naliczaniem przez Spółdzielnię odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.

§ 39

1. Nadpłaty lub niedopłaty wynikające z indywidualnego rozliczenia będą regulowane następująco:
 - 1) w przypadku, gdy faktyczne koszty ciepła przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni;
 - 2) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia lokalu zaliczane będą w pierwszej kolejności na poczet zaległości użytkownika lokalu wobec Spółdzielni, następnie przekazywane na wskazane konto, lub wypłacane gotówką w sposób określony przez Spółdzielnię;
 - 3) nadpłaty zaksięgowane na koncie czynszowym nie pobrane w wyznaczonym terminie, po rozliczeniu przez Spółdzielnię kosztów centralnego ogrzewania będą zaliczone na poczet przyszłych należności czynszowych;
 - 4) powstałe nadpłaty stają się należnymi dla Spółdzielni w kolejnych terminach płatności czynszu;
 - 5) nadpłaty nie przekraczające jednomiesięcznego naliczenia czynszu zaksięgowane na koncie czynszowym po rozliczeniu przez Spółdzielnię kosztów centralnego ogrzewania będą zaliczone na poczet bieżących należności czynszowych.

Rozdział 7. Kontrola gospodarki cieplnej i prawidłowości poboru ciepła przez użytkowników lokali.

§ 40

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym *Regulaminem*.
2. Użytkownik lokalu, z zastrzeżeniem obowiązków użytkowników lokali, o których mowa w *Regulaminie używania lokali i porządku domowego w zasobach Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*, obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
 - 1) zainstalowania i wymiany urządzeń pomiarowych zużycia ciepła;
 - 2) dokonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych zużycia ciepła;
 - 3) kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych zużycia ciepła.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku nieprawidłowego działania, uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody wewnątrz lokalu, urządzeń pomiarowych zużycia ciepła, wodomierzy, zaworów termostatycznych, pod rygorem odpowiedzialności za wynikłą z tego tytułu szkodę.
4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2, które nie zostały spowodowane przez użytkownika lokalu, usuwane są nieodpłatnie.
5. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów lub ciepłomierza spowodowanego przez użytkownika, pokrywa on koszt urządzenia i jego montażu w całej wysokości.

§ 41

1. Wykonanie wszelkich zmian w instalacji centralnego ogrzewania w lokalach przez użytkowników lokali możliwe jest tylko za pisemną zgodą Spółdzielni i poza sezonem grzewczym.
2. Samowolna, bez porozumienia i zgody Spółdzielni, ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody stanowi naruszenie postanowień niniejszego *Regulaminu*, niezależnie od postanowień *Regulaminu używania lokali i porządku domowego w zasobach Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej* i jest równoznaczna z poniesieniem odpowiedzialności za nieprawidłowy pobór ciepła.
3. Za samowolną ingerencję uważa się między innymi:

- 1) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - 2) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - 3) demontaż grzejnika w lokalu;
 - 4) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania;
 - 5) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - 6) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów;
 - 7) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów;
 - 8) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów.
4. W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji Spółdzielnia jest uprawniona do naliczenia i poboru od użytkownika lokalu opłaty odszkodowawczej w wysokości 2500,00 zł za każde stwierdzenie ingerencji.
 5. Opłata odszkodowawcza jest naliczana użytkownikowi lokalu niezależnie od opłaty za centralne ogrzewanie za dany okres rozliczeniowy, ustalonej jak dla lokalu nieopomiarowanego.
 6. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika.
 7. W przypadku nie udostępnienia lokalu do wykonania inwentaryzacji nieopomiarowanych grzejników w łazience i przedpokoju opłata za centralne ogrzewanie za dany okres rozliczeniowy ustalana będzie jak dla lokalu nieopomiarowego wg § 19 ust.2

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Teresa Mahyszko

RADA NADZORCZA
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w SUWAŁKACH
ul. Korczaka 2A

§ 1

Na podstawie § 12 Regulaminu (...) określa się zasady wyliczania współczynników wyrównawczych.

§ 2

1. Podstawą wyliczenia współczynników wyrównawczych jest projektowe obciążenie cieplne pomieszczeń w lokalu;
2. Obliczenia są przeprowadzane zgodnie z niżej wymienionymi normami i przepisami:
 - 1) PN-EN ISO 6946 „Komponenty budowlane i elementy budynku. Opór cieplny i współczynnik przenikania ciepła. Metoda obliczania”;
 - 2) PN-EN ISO 13370 „Właściwości cieplne budynków – Wymiana ciepła przez grunt – Metody obliczania”;
 - 3) PN-EN ISO 14683 „Mostki cieplne w budynkach – Liniowy współczynnik przenikania ciepła – Metody uproszczone i wartości orientacyjne”;
 - 4) PN-EN 12831 „Instalacje ogrzewcze w budynkach. Metoda obliczania projektowego obciążenia cieplnego”;
 - 5) PN-B-02025 „Obliczanie sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzania budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego”;
 - 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkalnego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej.
3. W obrębie nieruchomości ustala się jednostkowy wskaźnik zapotrzebowania ciepła dla danego lokalu wg wzoru:

$$Q_{jed} = \frac{Q_{lok} - Q_z}{V} \quad [W/m^3] \quad (1.3.)$$

gdzie:

- Q_{jed} . - jednostkowy wskaźnik zapotrzebowania ciepła lokalu [W/m³]
 Q_{lok} . - obliczeniowe zapotrzebowanie ciepła dla danego lokalu [W]
 Q_z - zyski ciepła od niezaizolowanych przewodów instalacji centralnego ogrzewania wyznaczone na podstawie danych projektowych lub, w przypadku ich braku, na podstawie metodologii obliczania podanej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej ...(tab. 5.) [W]
 V - kubatura lokalu [m³];

4. W danej jednostce rozliczeniowej przypisuje się współczynnik wyrównawczy równy 1,0 dla lokalu, w którym występuje najniższy jednostkowy wskaźnik zapotrzebowania ciepła;
5. Dla pozostałych lokali współczynniki wyrównawcze wylicza się ze wzoru:

$$wsp. = \frac{Q_{jed.min}}{Q_{jed.}} \quad (1.4.)$$

gdzie:

- Q_{jed} . - jednostkowy wskaźnik zapotrzebowania ciepła lokalu [W/m³]
 $Q_{jed.min}$ - najmniejszy w jednostce rozliczeniowej jednostkowy wskaźnik zapotrzebowania ciepła lokalu [W/m³].

**Przykładowe szacowanie zużycia ciepła nieopomiarowanego grzejnika w łazience.
(patrz § 15 ust. 1 pkt 2))**

I. Dane do obliczeń:

1. Maksymalne odczyty podzielników przypadające na jednostkę mocy grzejników z trzech grzejników w jednostce rozliczeniowej (budynku):
 - 1). grzejnik pierwszy: 1,3 jednostek na 1W mocy grzejnika;
 - 2). grzejnik drugi: 1,5 jednostek na 1W mocy grzejnika;
 - 3). grzejnik trzeci: 2 jednostki na 1W mocy grzejnika.
2. Moc nieopomiarowanego grzejnika w łazience - 600 W (określona w oparciu o inwentaryzację grzejników);
3. Współczynnik wyrównawczy lokalu – 0,9.

II. Szacowanie zużycia ciepła:

1. Średnia ilość jednostek na jednostkę mocy grzejnika:
 $[(1,3+1,5+2) : 3] = 1,6$ jednostek na 1 W.

2. Zużycie ciepła nieopomiarowanego grzejnika w łazience:
 $[(600W \times 1,6 \text{ jednostek na } 1W) \times 0,9 \text{ współczynnik wyrównawczy lokalu}] = 864$ jednostek.

Wynik szacowania: osiemset sześćdziesiąt cztery jednostek.

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
mgr inż. Teresa Mahyszko

RADA NADZORCZA
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w SUWAŁKACH
ul. Korczaka 2A