

**JEDNOLITY TEKST REGULAMINU
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA ORAZ POBIERANIA OPŁAT
ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY W SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W NISKU**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Ileokroć w dalszej części Regulaminu mowa o:

- 1) **Użytkownik** – rozumie się przez to Członka Spółdzielni, najemcę oraz inną osobę fizyczną lub prawną posiadającą tytuł prawny do zajmowanego lokalu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
- 2) **Spółdzielnia** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko - Własnościową w Nisku.
- 3) **Powierzchnia użytkowa lokalu** – rozumie się przez to powierzchnię lokalu ogrzewaną centralnie poprzez zainstalowane grzejniki c.o. lub inne urządzenia grzewcze zasilane z sieci c.o.

§ 2

Niniejszy Regulamin obowiązuje Użytkownika w zakresie rozliczenia kosztów dostawy ciepła oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

§ 3

1. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rozliczenia finansowego za użytą energię ciepłą na potrzeby c.o. – za okres od 01 czerwca do 31 maja roku następnego – jest to okres rozliczeniowy.
Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania rozliczenia finansowego za użytą energię ciepłą na potrzeby c.c.w. na koniec miesiąca kwietnia i października po dokonaniu odczytu wodomierzy.
2. Użytkownik zobowiązany jest uiszczać przedpłaty na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w. jako stały element opłaty miesięcznej, według zasad określonych w § 9 niniejszego Regulaminu.
3. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła Spółdzielnia zawiadamia pisemnie (tablica ogłoszeń umieszczone w budynkach Spółdzielni) użytkowników lokali w terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 4

1. Usługi rozliczeniowej dokonuje upoważniona przez Spółdzielnię firma rozliczeniowa na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz danych o kosztach poniesionych przez Spółdzielnię i przedpłatach uiszczanych przez Użytkowników.

2. O terminie odczytów Użytkownik będzie powiadomiony w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji w danej nieruchomości, z wyprzedzeniem co najmniej 2-ch dni przed planowanym terminem odczytu.

§ 5

1. Użytkownik jest zobowiązany do umożliwienia odczytu upoważnionej przez Spółdzielnię osobie w zaplanowanym terminie oraz każdorazowo w przypadku dokonania kontroli sprawności podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy i jakości plomb.
2. W przypadku nieobecności Użytkownika w dacie wykonywania czynności określonych w ust. 1, odczytujący pozostawia informację o nowym terminie wykonywania czynności.
3. W razie dwukrotnej nieobecności Użytkownika, istnieje możliwość dokonania odczytu w innym umówionym indywidualnie terminie, za pobraniem dodatkowej opłaty na rzecz firmy odczytującej.

§ 6

Z dokonanego odczytu firma rozliczeniowa dokonuje wpisu w kwicie odczytowym podpisanym przez Użytkownika, zaś z czynności kontrolnych sporządza się protokół podpisany przez firmę rozliczeniową i Użytkownika.

§ 7

Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej dla potrzeb c.o. są:

- łączna ilość zużytej na cele c.o. energii cieplnej w całym budynku według wskazań licznika ciepła zainstalowanego w tym budynku,
- przypadający na dany lokal mieszkalny i użytkowy (także w najmie) udział w zużyciu energii cieplnej według wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na poszczególnych grzejnikach.

§ 8

Indywidualne zużycie ciepła na cele c.o. w lokalu Użytkownika określać się będzie w sposób następujący:

- opłaty stałe związane z energią cieplną rozliczane będą do m² powierzchni użytkowej, a dla lokali użytkowych do powierzchni dodatkowo zastosowany będzie współczynnik 1,4,
- 40 % jednostek energii cieplnej zmierzonych przez licznik ciepła będzie rozliczonych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu,
- 60 % jednostek energii cieplnej zmierzonej przez licznik ciepła będzie rozliczonych w oparciu o wielkość wskazań podzielników kosztów proporcjonalnie do ilości jednostek zużycia przypadających na lokal Użytkownika z uwzględnieniem położenia lokalu oraz ilości i rodzaju grzejników.

§ 9

1. Użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia do 16-go każdego dnia miesiąca zaliczkowych wpłat, o których mowa w § 3 ust. 2 Regulaminu na:
 - a) centralne ogrzewanie i opłatę stałą c.c.w, które ustalane są na dany okres rozliczeniowy w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz podgrzanie wody ustalane dany okres rozliczeniowy w odniesieniu do m³ z uwzględnieniem:
 - aktualnych cen ciepła,
 - ilości ciepła zużytego w budynku lub grupie budynków w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - współczynnika kubaturowego 1,4 w lokalach użytkowych.Opłata zaliczkowa na dany okres rozliczeniowy jest płatna w ratach miesięcznych. Od wpłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
2. Podstawą do zmiany wysokości opłat zaliczkowych będą zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów. Decyzję o tej zmianie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 10

1. Rozliczenie opłat za c.o. dokonywane będzie corocznie po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminie 6-ciu tygodni po dokonaniu odczytów.
2. Okresem rozliczeniowym jest okres 12 miesięcy.
3. Pierwszy okres rozliczeniowy może być krótszy niż 12 miesięcy.
4. Upoważniona przez Spółdzielnię firma rozliczeniowa wykona rozliczenie za pełny 12-miesięczny okres z tym, że za czas bez podzielników rozliczenie będzie wykonane według dotychczas obowiązujących zasad w Spółdzielni – proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu.

§ 11

1. Rozliczenie c.o. dla pomieszczeń, w których podzielnik uległ uszkodzeniu w stopniu uniemożliwiającym wiarygodny odczyt i nie była możliwa wymiana lub naprawa podzielnika ze względu na zbyt krótki okres do zakończenia okresu rozliczeniowego - trzy pełne miesiące przed jego zakończeniem - zostanie przyjęte maksymalne wskazanie zużycia na podzielniku w okresie rozliczeniowym występujące w innym pomieszczeniu tego budynku.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek natychmiastowego zgłoszenia do Administracji Spółdzielni w formie pisemnej:
 - uszkodzenie podzielnika,
 - uszkodzenie – zerwanie plomby z zastrzeżeniem pkt. 1.W takim przypadku za okres od początku okresu rozliczeniowego do chwili w/w uszkodzeń Użytkownik obciążony będzie z maksymalnego wskazania podzielnika w innym pomieszczeniu tego budynku na koniec okresu rozliczeniowego według wzoru:

$$\frac{\text{max. wartość odczytu dla pomieszczenia w budynku}}{\text{-----}} \times \frac{\text{ilość dni od początku okresu rozliczeniowego do chwili usunięcia usterki}}{\text{365 dni}} = \text{ilość jednostek za czas od początku okresu rozliczeniowego do momentu usunięcia usterki}$$

3. Całość okresu rozliczeniowego równa jest ilości jednostek wyliczonych w pkt. 2 plus odczyt na koniec okresu rozliczeniowego z nowo założonej fiolki.
4. Użytkownik pokryje koszty związane z usunięciem uszkodzenia podzielnika lub plomby.

§ 12

1. Do kosztów podgrzewania wody użytkowej w budynku zaopatrywanym w ciepło ze źródeł obcych zalicza się:

- opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele podgrzewania wody rozliczany na m² powierzchni użytkowej
- opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczonego na cele podgrzewania wody rozliczany do wskazań wodomierzy.

2. Jeśli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w wodomierze zużycia podgrzanej wody całkowite koszty podgrzewania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy zużycia ciepłej wody w poszczególnych lokalach. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy zużycia ciepłej wody lub dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążające ten lokal koszty podgrzewania wody ustala się szacunkowo w wysokości: zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego x ustalona cena za m³ podgrzania wody z bieżącego okresu rozliczeniowego.

3. Wymiar opłat za podgrzanie ciepłej wody w systemie rozliczeń zindywidualizowanych jest dokonywana w rozbięciu na:

- koszty stałe (powierzchnia użytkowa lokalu x koszt zł/m²)
- koszty zmienne (liczba GJ przypadających na lokal x zł/GJ).

W uproszczonym systemie rozliczeń wymiar opłaty może być dokonywany w jednej pozycji (powierzchnia użytkowa x koszt zł/m²).

4. Wymiar opłaty za podgrzewanie wody następuje w jednej pozycji jako iloczyn: - liczby m³ zużytej w lokalu ciepłej wody x koszt zł/m³, w przypadku stosowania systemu rozliczeń zindywidualizowanych.

5. Po okresie rozliczeniowym poniesione przez Spółdzielnię koszty na podgrzanie wody rozlicza się: - stałe dzieli się przez m² powierzchni budynku a następnie obciąża się nimi proporcjonalnie m² powierzchni użytkowej lokalu - zmienne dzieli się przez ilość m³ wody ciepłej zużytej w budynku a następnie obciąża się użytkownika proporcjonalnie do wskazań wodomierzy w lokalu.

6. Jeżeli użytkownik uniemożliwia dokonanie odczytu wodomierza, obciążające ten lokal koszty podgrzania wody ustala się w wysokości zaliczki pobieranej w okresie rozliczeniowym.

§ 13

W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego Użytkownika do dyspozycji Spółdzielni lub innemu Użytkownikowi:

- zainteresowani przed przekazaniem lokalu dokonują odczytu wskazań podzielników kosztów c.o. i wodomierzy potwierdzonego podpisami na protokole, który przekazany zostanie rozliczającemu
- dopuszcza się rozliczania kosztów c.o. i c.c.w. pomiędzy zainteresowanymi bez konieczności dokonywania odczytu na dzień przekazania lokalu - przejmujący ponosi konsekwencje rozliczenia okresu grzewczego i c.c.w. (zyskuje nadpłatę, ponosi koszty niedopłaty).

§ 14

Bonifikata w opłatach za energię ciepłą.

1. W przypadku, gdy okres niedogrzewania lokalu w okresie grzewczym trwał co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:
 - a) + 15° C lub mniej - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/15 części opłaty miesięcznej,
 - b) poniżej + 18° C, ale wyżej niż określona w pkt a - opłatę za ogrzewanie obniża się o 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzewania.
2. W przypadku braku ciepłej wody w lokalu bądź gdy w punkcie czerpalnym w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym rozbiórze wody, temperatura wody jest niższa od + 40° C w ciągu dwóch kolejnych dni - opłatę za ciepło do podgrzewania wody obniża się do 1/30 części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej od + 40° C.
3. Obniżek, o których mowa w ust.1 i 2, nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalonych według wskazań urządzeń pomiarowych.
4. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia reklamacji i protokolarnego potwierdzenia tego faktu. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.
5. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Udzielone użytkownikom lokali bonifikaty nie zrekompensowane bonifikatami przyznanymi Spółdzielni przez dostawcę stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki ciepłej.

§ 15

Użytkownikowi nie przysługuje roszczenie do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za c.o. i c.c.w., jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty w okresie rozliczeniowym, pod warunkiem regularnych wpłat miesięcznych zaliczek obowiązujących w Spółdzielni.

§ 16

W przypadku wykazania po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek, Użytkownik ma obowiązek uregulować należność z tytułu niedoboru w terminie 14-tu dni od daty doręczenia rozliczenia.

§ 17

W przypadku nadpłaty zostanie ona zwrócona Użytkownikowi w następującym trybie:

- w razie zalegania z opłatami świadczeń, cała kwota zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na Użytkowniku.
- po otrzymaniu pisemnego rozliczenia użytkownik w terminie 14 dni ma prawo zadysponować nadpłatą (gotówka, przelew). Po tym terminie nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących i przyszłych płatności za używanie lokalu.

II. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

Użytkownik:

- 1) poniesie koszt podzielników, wodomierzy i zaworów termostatycznych łącznie z ich montażem,
- 2) poniesie koszty wykonania rozliczenia zużycia ciepła według obowiązującego cennika w firmie prowadzącej rozliczenie.

§ 19

W przypadku uchylania się Użytkownika od obowiązków określonych w niniejszym Regulaminie do rozliczenia kosztów ogrzewania zostanie przyjęte maksymalne wskazanie zużycia na podzielniku w okresie rozliczeniowym występujące w innym lokalu tego budynku.

§ 20

1. W przypadku uszkodzenia, awarii podzielnika lub wodomierza Użytkownik ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni, w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii.
2. Firma rozliczeniowa zobowiązana jest do demontażu uszkodzonego podzielnika i jego naprawy, łącznie z oplombowaniem.
3. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do wymiany wodomierza łącznie z oplombowaniem.
4. Koszty wymiany i oplombowania urządzeń, o których mowa w ust. 2 ponosi Użytkownik w przypadku, gdy uszkodzenie nastąpiło z jego winy.
5. W okresie naprawy i legalizacji wodomierzy Użytkownik będzie rozliczany na podstawie średniej z ostatniego okresu rozliczeniowego.

§ 21

Szczegółowe zasady rozliczeń zużytej energii cieplnej w lokalach posiadających podzielniki kosztów uregulowane są w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową.

§ 22

1. W budynkach, których lokale nie są wyposażone w podzielniki kosztów, rozliczenie następuje wg wzoru:

$$\frac{\text{koszt całkowity dostarczenia ciepła do budynku}}{\text{powierzchnia budynku}} \times \text{powierzchnia użytkowa mieszkania}$$

2. Na tych samych zasadach rozliczane są lokale użytkowe z uwzględnieniem współczynnika kubaturowego.

§ 23

Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

Jednolity tekst Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29 października 2019r.

- Uchwała Rady Nadzorczej Nr 20/2019