

Regulamin

określający zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Podstawę normatywną niniejszego regulaminu stanowią:

- 1) ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (tj. Dz. U. 2018 poz. 755 z późniejszymi zmianami) [dalej: Prawo energetyczne] oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy,
- 2) ustawa o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 (Dz.U. z 2016 r. poz. 831 z późniejszymi zmianami),
- 3) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. 2018 poz. 845 późniejszymi zmianami),
- 4) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracyjnych z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz.836 z późniejszymi zmianami),
- 5) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.

2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów.

3. Użyte w niniejszym regulaminie określenia należy rozumieć następująco:

- 1) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sokółce,
- 2) sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów,
- 3) okres rozliczeniowy - okres ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń polegających na porównaniu poniesionych przez nią kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i jest nim rok kalendarzowy,
- 4) użytkownik lokalu – członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba lub podmiot korzystające z lokalu na podstawie umowy

Lukasz Iwaniuk
Adwokat

cywilnoprawnej zawartej ze Spółdzielnią, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego,

- 5) firma rozliczeniowa – specjalistyczna firma rozliczająca koszty zakupu ciepła na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - 6) dostawca – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło.
4. Ciepło dostarczane do budynków służy wyłącznie do centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
 5. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z obcych źródeł ciepła ustala się na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej od dostawcy.
 6. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z własnych źródeł ciepła ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów na wytworzenie energii cieplnej.
 7. Koszty centralnego ogrzewania ewidencjonuje się z podziałem na węzły cieplne. Rozliczenia kosztów dokonuje się na poszczególne budynki lub grupę budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego lub kotłowni, w tym lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
 8. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się, jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: loggii, balkonów, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki i rowery, itp.).

II. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają:
 - 1) z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, wynikającej z dokumentacji technicznej oraz z obliczeniowego zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych budynków,
 - 2) ze zużycia ciepła w budynkach wg wskazań urządzeń na węzłach,
 - 3) z cen energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie dostarczającej energię cieplną.

- 4) z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej, jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy w danym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w sytuacji zaistnienia przesłanek określonych w Regulaminie.
3. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania danego budynku lub zespołu budynków ewidencjonuje się wg poszczególnych węzłów cieplnych.
4. Na koszty centralnego ogrzewania kupowanego od zewnętrznego dostawcy składają się następujące opłaty:
 - 1) koszty stałe – opłaty za zamówioną moc cieplną, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za zamówioną moc cieplną [w zł/MW/rok] a pobieranej w 12 ratach miesięcznych,
 - 2) koszty stałe – opłata za przesył mocy zamówionej – jednostka MW, którą stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i ceny za przesył tej mocy [w zł/MW/rok] a pobieranej w 12 ratach miesięcznych,
 - 3) koszty zmienne – opłata zmienna za pobrane ciepło – jednostka GJ,
 - 4) koszty zmienne – opłata zmienna za przesył pobranego ciepła – jednostka GJ.
5. Na koszty centralnego ogrzewania wytworzonego przez własną kotłownię (dotyczy budynku w Sidrze) składają się:
 - 1) koszty zakupu opału,
 - 2) koszty utrzymania w sprawności urządzeń grzewczych,
 - 3) koszty palacza (w sezonie grzewczym),
 - 4) pozostałe koszty związane z utrzymaniem kotłowni, w tym: opłaty środowiskowe, przegląd sprawności kotła, itp.
6. W przypadku budynków mieszkalnych lub zespołu budynków podłączonych do jednego węzła cieplnego, w których oprócz lokali mieszkalnych są również wynajmowane lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, dokonuje się podziału kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, przy czym niezależnie od stosowanej metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokale mieszkalne obciążane są kosztami powstałymi w wyniku pomniejszenia ogólnych kosztów węzła o koszty przypadające na lokale użytkowe wg obciążenia wynikającego z zawartych umów.
7. Opłaty z tytułu centralnego ogrzewania dla najemców lokali użytkowych dzielą się na: opłatę stałą (moc zamówiona MW - płaćna przez cały rok kalendarzowy) i opłatę zmienną (GJ - płaćne w okresie grzewczym). Obciążenia te pomniejszają koszty

centralnego ogrzewania przypadające do rozliczenia na pozostałe lokale niezależnie od stosowanej metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

8. Opłata za energię ciepłą na cele grzewcze rozdzielona na podstawie wskazań podzielników kosztów na poszczególnych użytkownikach lokali składa się z:

- 1) kosztów stałych – wyliczonych na podstawie faktur za opłaty stałe wystawionych przez dostawcę (opłata stała za moc zamówioną, za usługi przesyłowe) + 10% z kosztów zmiennych, które w okresie grzewczym ponoszone są na ogrzanie pomieszczeń wspólnych (korytarze) i łazienek,
- 2) kosztów zmiennych – wyliczonych na podstawie faktur za opłaty zmienne wystawionych przez dostawcę za energię ciepłą dostarczoną do danego węzła (opłata za ciepło i zmienna za usługi przesyłowe liczona na podstawie odczytów z licznika ciepła znajdującego się w danym węźle) pomniejszonych o 10% kosztów zużytych do ogrzania pomieszczeń wspólnych i łazienek,
- 3) kosztów rozliczenia – koszty wykonania usługi (rozliczenia) przez firmę rozliczeniową.

9. Koszty energii cieplnej na cele grzewcze rozdzielane na podstawie wskazań podzielników kosztów, uwzględniających komfort cieplny pomieszczeń poprzez pomiar średniej temperatury wewnętrznej na poszczególnych użytkownikach lokali, składają się z:

- 1) kosztów stałych, o których mowa w ust. 8 pkt 1)
- 2) kosztów zmiennych, o których mowa w ust. 8 pkt 2) podzielonych wg proporcji 40/60 na:

- a) koszty zmienne I (komfort) – zależne od różnicy średniej temperatury pomieszczeń wyliczonej na podstawie wskazań temperatury przez podzielnik, a średnią temperatury zewnętrznej w Sokółce zanotowanej w trakcie sezonu grzewczego – w odniesieniu do powierzchni mieszkania - 40 %

W przypadkach, gdy temperatura średnia w lokalu wyliczona na podstawie wskazań podzielników jest mniejsza niż 16° C, dla potrzeb rozliczenia kosztów zmiennych I należy przyjąć temperaturę 16° C.

- b) koszty zmienne II – zależne od emisji ciepła wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników korekcyjnych uwzględniających położenie lokalu w budynku (R_m - LAF) oraz współczynników określających moc i typ stosowanych urządzeń grzewczych (UF) - 60%

- 3) kosztów rozliczenia – koszty wykonania usługi (rozliczenia) przez firmę rozliczeniową.

10. W przypadku zmian cieplno-wilgotnościowych w budynku (np. docieplenie budynku) można przeliczyć współczynniki R_m - LAF metodą polegającą na wykorzystaniu zapotrzebowania na moc ciepłą poszczególnych pomieszczeń, z wykorzystaniem

obliczeń cieplnych, uwzględniających dla każdego lokalu strukturę przegród zewnętrznych (ścian, stropów, okien drzwi itp.). Koszty audytu termoizolacyjnego i obliczeń współczynnika LAF pokrywa użytkownik lokalu w rocznym rozliczeniu za ciepło jako oddzielna pozycja.

11. Użytkownika lokalu, w którym - z przyczyn leżących po jego stronie - podzielniki kosztów na całości lub części urządzeń grzewczych podlegających opomiarowaniu w danym lokalu nie zostały zamontowane lub wymienione na nowe w związku z upływem okresu ich przydatności, bądź zostały zdemonstowane, obciąża obowiązek zapłaty odszkodowania. Odszkodowanie ustala się poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) koszty stałe ustala się na zasadach określonych Regulaminem;
- 2) koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_z = C_{GJ} \times E_{co}$$

gdzie:

- K_z koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];
 C_{GJ} średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];
 E_{co} zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ], ustalone na podstawie wydajności zamontowanego w nim grzejnika zgodnie z wzorem:

$$E_{co} = \frac{Q_{co} \times 3,6 \times 24 \times Sd}{\Delta t_{obl}}$$

gdzie:

- Q_{co} moc zainstalowana grzejników [MW]; a w przypadku braku możliwości jej ustalenia przyjmuje się projektową moc ciepła (MW) danej jednostki
 Δt_{obl} różnica temperatur obliczeniowych, powietrza wewnętrznego zgodnie z normą PN-82/B-02402 i zewnętrznego zgodnie z normą PN-82-02403;
 Sd liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$Sd = \sum L(m) \times (t_i - t_{e,sr}(m))$$

gdzie:

- $L(m)$ liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];
 t_i średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];
 $t_{e,sr}(m)$ średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu na podstawie danych z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

12. Opłaty zaliczkowe wniesione przez użytkownika lokalu podlegają rozliczeniu do kwoty odszkodowania.
13. Rozliczenie kosztów zakupu energii cieplnej w danym budynku lub grupie budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego wg wskazań podzielników może być zastąpione rozliczeniem proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, jeżeli zażąda tego więcej niż 50 % + 1 osób posiadających tytuł prawny do lokalu w danym budynku lub grupie budynków zasilanych ze wspólnego węzła, najpóźniej dwa

miesiące przed rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego, w formie indywidualnego pisemnego oświadczenia złożonego do Spółdzielni zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do Regulaminu. Zmiana sposobu rozliczenia następuje od okresu rozliczeniowego następującego po roku, w którym zażądano zmiany.

14. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 13, powinno zostać podpisane przez każdą z osób posiadającą tytuł prawny do lokalu. W przypadku współwłasności prawa oświadczenie powinni podpisać wszyscy współwłaściciele lub pełnomocnik jeśli został ustanowiony. Przy obliczaniu wymaganej większości przyjmuje się, że jeden lokal to jeden głos, także w przypadku gdy prawo do lokalu przysługuje więcej niż jednej osobie. Przez tytuł prawny rozumie się prawo odrębnej własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz inne prawo do używania lokalu mieszkalnego wynikające z umowy zawartej ze Spółdzielnią.
15. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem metody zmienionej zgodnie z ust. 13, odbywa się poprzez podział kosztów wynikających z faktur za zakupione od dostawcy ciepło w okresie rozliczeniowym, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, których dotyczy rozliczenie. Do rozliczenia nie stosuje się współczynników związanych z położeniem lokalu w budynku.
16. Do zmiany metody rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na metodę rozliczania wg podzielników stosuje się odpowiednio postanowienia ust. 13 – 14, z zastrzeżeniem, że wzór oświadczenia o woli dokonania zmiany rozliczania na metodę rozliczenia wg wskazań podzielników stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu. Oświadczenie woli dokonania zmiany rozliczania na metodę rozliczenia wg wskazań podzielników powinno być złożone najpóźniej na pięć miesięcy przed rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego. Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić montaż lub wymianę podzielników w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego rok, od którego ma nastąpić zmiana sposobu rozliczenia. Koszt montażu lub wymiany podzielników obciąża użytkownika lokalu i jest doliczany do kosztów rozliczenia ciepła za rok rozliczeniowy, w którym dokonano montażu lub wymiany, zgodnie z zawartą umową z firmą rozliczeniową, która dostarcza i montuje te urządzenia.

III. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. W przypadku rozliczenia wg podzielników kosztów centralnego ogrzewania, koszty zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania, ustalone dla okresu rozliczeniowego rozliczane są między użytkowników lokali w następujący sposób:
 - 1) koszty stałe - wg powierzchni użytkowej lokali, których dotyczy rozliczenie,
 - 2) koszty zmienne – wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem komfortu cieplnego.
2. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez firmę rozliczeniową w terminie do 20 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

3. Odczyty dokonywane są metodą radiową raz w roku wg stanu na dzień 31 grudnia roku rozliczeniowego, bez udziału użytkowników lokali.
4. Każdy podzielnik kosztów posiada wbudowaną pamięć umożliwiającą weryfikację odczytu z danymi uwzględnionymi w indywidualnym rozliczeniu lokalu. Instrukcja obsługi i odczytu manualnego podzielników znajduje się na stronie Spółdzielni www.smsokolka.pl lub można ją uzyskać w biurze Spółdzielni.
5. Jeżeli odczyt drogą radiową nie będzie możliwy z przyczyn technicznych, firma rozliczeniowa, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika lokalu, w wyznaczonym przez firmę rozliczeniową terminie dokona odczytu uzupełniającego. O terminie dodatkowego odczytu powiadamia skutecznie firma rozliczeniowa w terminie na 7 dni przed planowanym odczytem.
6. Użytkownik lokalu ma możliwość uzgodnienia z firmą rozliczeniową dodatkowego, indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego, ale w takim przypadku do kosztu rozliczenia doliczone zostaną koszty dojazdu wg cennika usług firmy rozliczeniowej.
7. Odczyty uzupełniające winny być przeprowadzone przed upływem 21 dni od dnia odczytu radiowego ustalonego w harmonogramie odczytów.
8. W przypadku nieudostępnienia lokalu do dokonania dodatkowego trzeciego odczytu lub nieudostępnienia do kontroli lokalu w całości, bądź co najmniej jednego pomieszczenia w tym lokalu, w którym zainstalowany jest na grzejniku podzielnik kosztów ogrzewania, użytkownika lokalu obciąża obowiązek zapłaty odszkodowania obliczonego wg metody, o której mowa w dziale II ust. 11 Regulaminu. Opłaty zaliczkowe wniesione przez użytkownika lokalu podlegają rozliczeniu do kwoty odszkodowania.
9. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepła następuje przed upływem 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
10. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w przypadku rozliczania wg wskazań podzielników dla danego lokalu zawiera następujące informacje o kosztach i zaliczkach:
 - 1) wysokość kosztów stałych ogółem na węźle oraz koszt jednostkowy przypadający na 1 m² powierzchni
 - 2) wysokość kosztów zmiennych rozliczanych wg komfortu i wg odczytu podzielników ogółem na węźle oraz jednostkowy koszt przypadający na dany lokal,
 - 3) wskazania podzielników – średnia temperatura z okresu rozliczeniowego i odczyt jednostek obliczeniowych z podzielników w poszczególnych pomieszczeniach.
 - 4) koszty rozliczenia ciepła uzależnione od ilości zamontowanych urządzeń pomiarowych,
 - 5) wysokość wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie,
 - 6) wyliczoną wysokość niedopłaty lub zwrotu dla danego lokalu.

11. W przypadku rozliczenia ciepła proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu rozliczenie będzie zawierało tylko średni koszt na m², wysokość wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie i wyliczoną wysokość nadpłaty lub zwrotu dla danego lokalu.
12. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata to jest ona zaliczana na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal.
13. Kwota nadpłaty może być zwrócona osobie zainteresowanej w uzgodnionej z nią formie w terminie 14 dni od daty rozliczenia, pod warunkiem, że nie zalega ona z opłatami wobec Spółdzielni.
14. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia centralnego ogrzewania, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.
15. W razie zalegania z opłatami za używanie mieszkania, kwota nadpłaty zostaje automatycznie zaliczona na pokrycie zadłużenia w pełnym wymiarze nadpłaty. Pozostała część nadpłaty może być zwrócona na zasadach określonych w ust. 13.
16. W razie niedopłaty użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Od nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
17. W wyjątkowych przypadkach, na pisemną prośbę zainteresowanego, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć należność wynikającą z niedopłaty na raty – nie dłużej niż na 6 miesięcy.
18. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w urządzenia w celu zafałszowania faktycznego zużycia ciepła w jednym lub kilku pomieszczeniach danego lokalu, użytkownika lokalu obciąża obowiązek zapłaty odszkodowania obliczonego wg metody, o której mowa w dziale II ust. 11 Regulaminu. Opłaty zaliczkowe wniesione przez użytkownika lokalu podlegają rozliczeniu do kwoty odszkodowania.
19. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania podzielnika (bez ingerencji z zewnątrz), rozliczenie zużytego ciepła w danym pomieszczeniu nastąpi na podstawie średniego zużycia ciepła w danym pomieszczeniu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
20. Użytkownik lokalu podejmujący działania mogące spowodować zafałszowanie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, może – niezależnie od obowiązku zapłaty odszkodowania obliczonego wg metody, o której mowa w dziale II ust. 11 Regulaminu - zostać obciążony karami regulaminowymi:
 - 1) za samowolne zamontowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – 500 zł;
 - 2) za samowolne zastąpienie grzejnika wyposażonego w podzielnik innym grzejnikiem nieopomiarowanym – 1000 zł;
 - 3) za samowolny demontaż podzielnika lub jego celowe uszkodzenie – 500 zł;
 - 4) za samowolną likwidację grzejnika – 500 zł;

21. Jeżeli kara regulaminowa z któregokolwiek tytułu nie pokrywa poniesionej szkody, to Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
22. Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar przedstawionych w ust. 20, po odliczeniu kosztów naprawienia wyrządzonych szkód powiększają fundusz remontowy danej nieruchomości.
23. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji, zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów lub sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt w lokalu.

IV. ZASADY USTALANIA I WNOSZENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jako stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty za centralne ogrzewanie w formie opłaty stałej (moc zamówiona) przez cały rok oraz opłaty zmiennej (zużycie GJ) w okresie grzewczym. Wniesione opłaty, o których mowa w zdaniu poprzednim, nie podlegają rocznemu rozliczeniu kosztów.
2. Podstawą ustalenia zaliczek są przewidywane koszty centralnego ogrzewania dla budynku lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła w danym okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu kosztów ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym, spodziewanego wzrostu cen energii i spodziewanych warunków pogodowych, z zastrzeżeniem, że dla lokali, w których koszt centralnego ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym, został ustalony jako odszkodowanie obliczone wg metody, o której mowa w dziale II ust. 11 Regulaminu, zaliczki ustala się w oparciu o średnią arytmetyczną miesięcznego kosztu ogrzewania w zł/m² z trzech najwyższych kosztów ogrzewania z lokali opomiarowanych w danym budynku lub grupie budynków zasilanych ze wspólnego węzła w poprzednim okresie rozliczeniowym. Wysokość zaliczek na dany okres przedstawia Zarząd Spółdzielni w oparciu o wynikowe dane za rok poprzedni. Uchwałę podejmuje Rada Nadzorcza w terminie do 31 marca roku następnego.
3. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionych przypadkach wyższego niż przewidywano wzrostu cen energii cieplnej. Decyzję o zmianie stawek w trakcie roku rozliczeniowego podejmuje Rada Nadzorcza na uzasadniony wniosek Zarządu Spółdzielni.
4. Na wniosek osoby, u której za poprzedni okres rozliczeniowy nastąpiła niedopłata w stosunku do wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej może podwyższyć wysokość miesięcznej zaliczki na centralne ogrzewanie. Wniosek powinien być złożony nie wcześniej niż 1 kwietnia na druku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

V. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA DOSTAWĘ CIEPŁA.

1. Temperatura w lokalach mieszkalnych mierzona w pomieszczeniu zamkniętym i przy maksymalnie otwartym termostatycznym zaworze grzejnikowym winna wynosić nie mniej niż 20° C. Indywidualny pomiar temperatury w pomieszczeniu dokonuje się mierząc temperaturę elektronicznym termometrem na środku zamkniętego pomieszczenia ustawiając termometr na wysokości 1 m od podłogi.
2. W przypadku niedogrzanego lokalu użytkownik powinien zgłosić ten fakt do Działu Technicznego Spółdzielni, który ma obowiązek sprawdzenia reklamacji i dokonania koniecznych napraw.
3. Na zasadach określonych w Prawie energetycznym i przepisach wykonawczych do Prawa energetycznego, użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych bez winy użytkownika temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w Polskich Normach (PN-82/B-02402).

VI. USTALENIA DODATKOWE.

1. W przypadku uszkodzenia podzielnika, użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni celem dokonania wymiany i odnotowania tego faktu w dokumentacji.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wynik rozliczenia odpowiednio obciąża lub jest uznawany na dobro aktualnego użytkownika, chyba że dotychczasowy użytkownik i nowy użytkownik, przed zakończeniem okresu rozliczeniowego, złożą do Spółdzielni zgodny wniosek o przeprowadzenie rozliczenia z uwzględnieniem zmiany użytkownika lokalu i ze wskazaniem daty tej zmiany oraz zobowiązaniem do pokrycia wynikających z tego tytułu kosztów, a w przypadku rozliczania budynku lub zespołu budynków danego węzła wg wskazań podzielników dokonają we własnym zakresie międzyodczytu podzielników w formie obustronnie podpisanego protokołu. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie następować będzie w tym samym terminie, jak dla całego budynku lub zespołu budynków danego węzła.
3. W przypadku wykonywania indywidualnego rozliczenia z uwzględnieniem zmiany użytkownika lokalu stosowane będą następujące zasady:
 - 1) w odniesieniu do rozliczania wg wskazań podzielników:
 - a) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do czasokresu użytkowania lokalu w całym okresie rozliczeniowym,
 - b) koszty zmienne rozliczane są z uwzględnieniem dokonanego przez dotychczasowego użytkownika i nowego użytkownika we własnym zakresie międzyodczytu,

- 2) w odniesieniu do rozliczania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu koszty centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do czasokresu użytkowania lokalu w całym okresie rozliczeniowym.
4. Koszt montażu, wymiany podzielników obciąża użytkownika lokalu i jest doliczany do kosztów rozliczenia ciepła za dany rok rozliczeniowy zgodnie z zawartą umową z firmą rozliczeniową, która dostarcza i montuje te urządzenia.
 5. Użytkownik lokalu ma prawo do złożenia reklamacji w terminie 14 dni od otrzymania indywidualnego rozliczenia ciepła.
 6. Reklamacja zawierająca uzasadnienie powinna być złożona na piśmie. Wszystkie reklamacje dotyczące sprawności podzielników kosztów są kierowane do firmy rozliczeniowej, która w ciągu 2 tygodni od otrzymania reklamacji udziela odpowiedzi.
 7. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności w terminie.
 8. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z danym użytkownikiem lokalu w momencie otrzymania wiążącej odpowiedzi. Ewentualna nadpłata lub niedopłata koryguje koszty rozliczenia całego węzła w następnym roku rozliczeniowym.
 9. Pierwszym okresem rozliczeniowym, którego rozliczenie kosztów zakupu ciepła odbywać się będzie według zasad opisanych w niniejszym regulaminie, jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2019 r.

Załącznik Nr 1 do Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Sokółka, dnia r.

.....
Imię i nazwisko

.....
Adres

Do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Wniosek o zmianę wysokości zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania

Na podstawie punktu IV. ust. 4 Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce wnoszę o zmianę z dniem r. stawki zaliczkowej na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lokalu położonego pod adresem

..... /
ulica *nr domu nr mieszkania*

z kwoty zł/m² miesięcznie na kwotę zł/m² miesięcznie .

.....
czytelny podpis

Lukasz Iwaniuk
Adwokat

Załącznik Nr 2 Do regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Sokółka, dnia r.

.....
Imię i nazwisko

.....
Adres

Do Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Ja niżej podpisany, jako osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu nr w budynku nr przy ul. w Sokółce, wyrażam wolę zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na metodę rozliczania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali zgodnie z pkt. II. ust. 13 regulaminu.

.....
czytelny podpis

Załącznik Nr 3 Do regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Sokółka , dnia r.

.....
Imię i nazwisko

.....
Adres

Do Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Ja niżej podpisany, jako osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu nr w budynku nr ... przy ul. w Sokółce, wyrażam wolę zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na metodę rozliczania wg wskazań podzielników.

.....
czytelny podpis