
**Regulamin rozliczania
kosztów centralnego ogrzewania (c.o.)
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”**

	Numer	Data
Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej	RN - 052/2022	23 listopad 2022

[Signature]

I. Podstawa Prawna

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).
5. Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późniejszymi zmianami).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. nr 74 poz. 836).
9. Ustawa z dnia 11.05.2001 r. Prawo o miarach (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2063)
10. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13.04.2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli (Dz. U. z 2017 r. poz. 885).
11. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
12. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”.

II. Część ogólna

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w nieruchomościach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”.

§ 2

1. Każdy odbiorca energii cieplnej z wewnętrznej domowej instalacji centralnego ogrzewania jest Użytkownikiem systemu, który obsługuje równocześnie wielu odbiorców.
2. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią część wspólną nieruchomości.

Dotyczy to w szczególności:

- a) rur przyłączeniowych (piony, gałązki),
- b) zaworów przy grzejnikowych, w tym termostatycznych i zwrotnych,
- c) grzejników,
- d) innych urządzeń pomiarowych.

§ 3

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. **Urządzeniach pomiarowych** – należy przez to rozumieć urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalu, tj.:
 - a) urządzenia wskaźnikowe (podzielniki kosztów),
 - b) liczniki ciepła (ciepłomierze).
2. **SIRKC** – należy przez to rozumieć System Indywidualnego Rozliczania Kosztów Ciepła.
3. **Kosztach energii cieplnej** – należy przez to rozumieć należności na rzecz dostawcy energii cieplnej wnoszone zgodnie z obowiązującymi przepisami, składające się z dwóch elementów:
 - a) opłaty stałej,
 - b) opłaty zmiennej.
4. **Kosztach centralnego ogrzewania** – należy przez to rozumieć sumę następujących składników:
 - a) kosztów energii cieplnej, opisanych w ust. 3 niniejszego paragrafu,
 - b) kosztów obsługi rozliczenia,
 - c) kosztów wymiany podzielników i ciepłomierzy - w przypadku lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe.
5. **Stawce zaliczkowej** – należy przez to rozumieć przewidywany miesięczny koszt energii cieplnej przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Sposób wyliczenia stawki zaliczkowej dla lokali nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe określony jest w § 11 ust. 3, a dla lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe określony jest w § 13 ust. 3.
6. **Okresie rozliczeniowym** – należy przez to rozumieć 12 kolejnych miesięcy, których początkowy termin ustala się odrębnie dla lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe, a odrębnie dla lokali nie wyposażonych w takie urządzenia - zgodnie z § 7 ust. 1, 2, 3.
7. **Miesięcznej opłacie zaliczkowej za centralne ogrzewanie** – należy przez to rozumieć miesięczną należność, wnoszoną przez Użytkowników lokali, za centralne ogrzewanie lokalu w okresie rozliczeniowym.
8. **Użytkownika lokalu** - należy przez to rozumieć: członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni, najemcę lokalu oraz osobę bez tytułu prawnego do lokalu.
9. **Powierzni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, łazienek, ubikacji oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom Użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli oraz pomieszczeń przynależnych, np. piwnic, komór.
10. **Wskaźniku wzrostu ceny** – należy przez to rozumieć przewidywany w okresie rozliczeniowym przyjęty procentowy wskaźnik wzrostu cen energii cieplnej ustalony przez Zarząd Spółdzielni.

Gawer *Orny*

11. **Współczynnika grzejnikowym (UF)** – należy przez to rozumieć współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość tego współczynnika zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Natomiast sposób jego wyznaczenia określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika grzejnikowego jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
Współczynniki UF ustalone są przez firmę rozliczeniową.
12. **Współczynnika redukcyjnym (LAF)** – należy przez to rozumieć współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie tego typu współczynników ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali.

§ 4

1. W przypadku podjęcia decyzji o remoncie lub modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, każdy Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu wykonania stosownych prac, w tym również montażu urządzeń pomiarowych.
2. Jeśli wskutek nieudostępnienia lokalu Spółdzielnia poniosła szkodę, a w szczególności wypłaciła kary umowne wykonawcy, wstrzymano prace budowlane, itp., Użytkownik lokalu ponosi pełne ryzyko finansowe z tym związane i zobowiązany jest do naprawienia szkody z tego tytułu.

§ 5

1. Użytkownik lokalu ma prawo do poboru energii cieplnej jedynie na potrzeby ogrzewania zajmowanego lokalu.
2. Samowolny pobór energii cieplnej dla innych celów, niż określony w ust. 1 niniejszego paragrafu, jest nielegalny.

III. Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania

§ 6

1. Rozliczenie zawiera wszystkie informacje określone w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r.
2. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są odrębnie dla każdego budynku za wyjątkiem budynku przy ul. Legnickiej, gdzie koszty centralnego ogrzewania rozliczane są dla węzłów.

§ 7

1. Jako okres rozliczeniowy przyjmuje się okres dwunastomiesięczny.
2. Dla budynków, w których lokale nie są wyposażone w urządzenia pomiarowe umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów c.o., okres rozliczeniowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

3. Dla budynków modernizowanych, w których lokale wyposażono w urządzenia pomiarowe umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów c.o., okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i będzie ustalony przez Zarząd Spółdzielni.
4. W pierwszym okresie rozliczeniowym użytkownicy lokali uiszczają miesięczną opłatę zaliczkową za centralne ogrzewanie ustaloną w oparciu o stawkę zaliczkową, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
5. Rozliczenie indywidualne z Użytkownikami lokali następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 8

1. Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych dokonywane są w terminach rocznych według harmonogramu odczytów urządzeń pomiarowych.
2. Terminy, w których dokonywane będą odczyty, zostaną podane na tablicach ogłoszeń w budynkach co najmniej na 7 dni przed ich dokonaniem.
3. W przypadku odpięcia się modułu radiowego lub gdy zachodzi prawdopodobieństwo wadliwego działania urządzenia, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia urządzenia pomiarowego w celu dokonania odczytu i ewentualnego wstępnego sprawdzenia poprawności jego działania w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.
4. W razie nieudostępnienia lokalu do odczytu w wyznaczonym terminie Użytkownik lokalu zobowiązany jest samodzielnie dokonać odczytu i dostarczyć go do Działu Techniczno-Administracyjnego w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od ustalonego terminu odczytu.
5. O terminie legalizacji i konieczności wymiany podzielników kosztów lub ciepłomierzy Dział Techniczno-Administracyjny powiadomi Użytkowników lokali do 7 dni przed rozpoczęciem prac, poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeniowych.

§ 9

Użytkownicy lokali nie korzystający z centralnego ogrzewania, posiadający indywidualne ogrzewanie (gazowe, elektryczne lub inne), które nie jest podłączone do wewnętrznej instalacji c.o. budynku objętego SIRKC, partycypują w 30 % kosztów opłaty zmiennej, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, tj. tylko w kosztach ogrzewania lokali wspólnych (m.in.: suszarnie, wózkownie, klatki schodowe), jak również ciepła wyemitowanego przez piony c.o. przechodzące przez ich lokale i ciepła wyemitowanego przez lokale sąsiednie.

§ 10

Rozliczenie wniesionych przez Użytkownika lokalu zaliczek za centralne ogrzewanie za dany okres rozliczeniowy dokonywane jest w następujący sposób:

1. W przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym jest wyższa od kosztów c.o. w tym okresie, nadpłata jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości w opłatach eksploatacyjnych i odsetki od tych zaległości oraz inne należności na rzecz Spółdzielni. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu nadpłata, po potrąceniu należności, o których mowa powyżej może zostać zwrócona na wskazany przez Użytkownika rachunek bankowy.

2. W przypadku, gdy suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym nie pokrywa kosztów poniesionych za centralne ogrzewanie w tym okresie, Użytkownik lokalu zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej lecz nie później niż w terminie do 30 dni od daty doręczenia rozliczenia. Nie uregulowanie niedopłaty we wskazanym terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Dokonywanie przez Użytkownika lokalu wpłat zaliczkowych w niższej wysokości niż zostało to ustalone, samowolne dokonywanie potrąceń przed otrzymaniem rozliczenia indywidualnego z tytułu kosztów centralnego ogrzewania lub w innej wysokości niż wykazano w rozliczeniu jest niedopuszczalne i traktowane będzie jako zaległości w opłatach.
4. Kwestionowanie przez Użytkownika lokalu kwoty lub sposobu rozliczenia, nie zwalnia Użytkownika z wniesienia ustalonej przez Spółdzielnię opłaty wynikającej z rozliczenia w obowiązującym terminie.
5. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni uzasadnioną reklamację w sprawie rozliczenia kosztów c.o. w nieprzekraczalnym terminie do 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
6. Po zamknięciu okresu rozliczeniowego należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczane do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.

IV. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe

§ 11

1. Użytkownicy lokali wnoszą, za centralne ogrzewanie w okresie rozliczeniowym, zaliczkę ustaloną na podstawie rocznych kosztów zużycia energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym (równą należności wniesionej na rzecz dostawcy energii) z uwzględnieniem przyjętego procentowego wskaźnika zmiany cen.
2. Począwszy od czwartego miesiąca po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego ustalona zostanie zaliczka w nowej wysokości.
3. Stawkę zaliczkową oblicza się dzieląc koszt energii cieplnej dla danego budynku z poprzedniego okresu rozliczeniowego, przez ilość m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali i przez 12 miesięcy.
4. Miesięczną opłatę zaliczkową za centralne ogrzewanie oblicza się mnożąc stawkę, zaliczkową, ustaloną zgodnie z ust. 3 niniejszego paragrafu, przez ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu.
5. Wyliczoną w ten sposób należność zaliczkową za centralne ogrzewanie Użytkownik lokalu uiszcza z góry w opłacie za użytkowanie lokalu.
6. Opłatę, o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu Użytkownik lokalu wnosi przez cały okres rozliczeniowy, z zastrzeżeniem ust. 7 niniejszego paragrafu.
7. W przypadku istotnego wzrostu kosztu energii cieplnej Spółdzielnia może podwyższyć opłatę zaliczkową w trakcie okresu rozliczeniowego, jako opłatę niezależną od Spółdzielni.

V. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w urządzenia pomiarowe

§ 12

1. Indywidualny system rozliczania ciepła może być wdrożony wyłącznie w budynkach, w których instalacja c.o. jest do tego przystosowana.
2. Obsługę SIRKC, to jest dokonywanie odczytów i wyliczeń zużycia ciepła, dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
3. Nadzór i kontrolę nad prawidłowością rozliczeń sprawuje Spółdzielnia. Z tego tytułu zobowiązana jest do żądania od firmy rozliczeniowej wyjaśnień wszelkich wątpliwości, zgłaszanych przez Użytkowników lokali.
4. Odpowiedzialność za prawidłowy i terminowy podział oraz rozliczenie kosztów zużycia ciepła ponosi firma rozliczeniowa, na której spoczywa obowiązek wyjaśnienia wszelkich wątpliwości powstałych w związku z rozliczeniami.

§ 13

1. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki za centralne ogrzewanie w okresie rozliczeniowym ustalone na podstawie rocznych kosztów energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem przyjętego procentowego wskaźnika zmiany cen.
2. Począwszy od czwartego miesiąca po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego ustalona zostanie zaliczka w nowej wysokości.
3. Stawkę zaliczkową oblicza się dzieląc koszt energii cieplnej dla danego lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego przez ilość m² powierzchni użytkowej tego lokalu i przez 12 miesięcy.
4. W pierwszym okresie rozliczeniowym dla budynków modernizowanych zaliczka ustalona jest zgodnie z § 11 ust. 1 niniejszego regulaminu.
5. Miesięczną opłatę zaliczkową za centralne ogrzewanie oblicza się mnożąc stawkę zaliczkową ustaloną zgodnie z ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu, przez ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem przyjętego procentowego wskaźnika zmiany cen.
6. Wyliczoną w ten sposób należność zaliczkową za centralne ogrzewanie Użytkownik lokalu uiszcza z góry w opłacie za użytkowanie lokalu.
7. Opłatę, o której mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu Użytkownik lokalu wnosi przez cały okres rozliczeniowy z zastrzeżeniem ust. 8 niniejszego paragrafu.
8. W przypadku istotnego wzrostu kosztu energii cieplnej Spółdzielnia może podwyższyć opłatę zaliczkową w trakcie okresu rozliczeniowego, jako opłatę niezależną od Spółdzielni.
9. Użytkownicy lokali mogą wystąpić z pisemnym wnioskiem o zmianę wysokości zaliczki w przypadku istotnych zmian dotyczących ogrzewania lokalu. Powyższe dotyczy również nowych Użytkowników lokali. Zmiana obowiązywać będzie od kolejnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano zgłoszenia zmiany.

§ 14

1. Służby techniczne firmy rozliczeniowej dokonują odczytów urządzeń pomiarowych na koniec ostatniego miesiąca okresu rozliczeniowego.

2. Podstawę do rozliczenia kosztów c.o. stanowią:
 - a) koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu zużycia energii cieplnej, składające się z dwóch elementów:
 - opłaty stałej,
 - opłaty zmiennej, z tytułu dostarczonego nośnika,
 - b) koszty odczytu urządzeń pomiarowych,
 - c) koszty wymiany podzielników i ciepłomierzy.
3. Rozliczenie kosztów c.o. w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów, odbywa się w następujący sposób:
 - a) opłata stała, rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danym budynku,
 - b) opłata zmienna, rozliczana wg zasady:
 - 30 % rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danym budynku,
 - 70 % rozliczane jest wg wskazań podzielników z uwzględnieniem:
 - współczynników grzejnikowych (UF),
 - przyjętych współczynników redukcyjnych (LAF) stanowiących załączniki od nr 1 do nr 29 do niniejszego regulaminu,
4. Rozliczenie kosztów c.o. w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła, odbywa się w następujący sposób:
 - a) opłata stała, rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danym budynku,
 - b) koszty ciepła, wynikające z różnicy pomiędzy odczytem licznika głównego, a sumą odczytów liczników indywidualnych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danym budynku,
 - c) koszty ciepła, wynikające z odczytów liczników indywidualnych, rozliczane są według ich wskazań z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych stanowiących załączniki od nr 1 do nr 29 do niniejszego regulaminu,
 - d) w budynkach przy ul. Białoprądnickiej 34, 34A i 34B do celów rozliczeniowych kosztów centralnego ogrzewania powierzchnię użytkową mieszkań pomniejsza się o powierzchnię werand, o ile w werandach nie jest zamontowany grzejnik,
 - e) w budynku os. Niepodległości 3A do celów rozliczeniowych kosztów centralnego ogrzewania powierzchnię użytkową mieszkań pomniejsza się o zaadaptowaną nieogrzewaną powierzchnię lokali - poddasza.
5. Koszty związane z obsługą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz koszty wymiany urządzeń pomiarowych, obciążają Użytkowników lokali i określone są w odrębnych pozycjach rozliczenia.

§ 15

1. Firma rozliczeniowa dokonuje rozliczenia kosztów ciepła i ustala faktyczną stawkę rozliczeniową dla danego okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie następuje w terminie do trzech miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
3. Firma rozliczeniowa dokonuje rozliczeń w formie zbiorczych zestawień przeznaczonych dla Spółdzielni oraz indywidualnych rozliczeń ze specyfikacją i podziałem kosztów dla każdego Użytkownika lokalu oddzielnie.

VI. Opłaty za centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych

§ 16

Dla lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych, w których wszystkie lokale są opomiarowane, stosuje się zapisy niniejszego regulaminu dotyczące lokali opomiarowanych.

§ 17

Dla lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych nieopomiarowanych, ustalone na podstawie subliczników koszty centralnego ogrzewania odejmowane są od ogólnych kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku i rozliczane z Użytkownikami tych lokali zgodnie z zapisami umów najmu.

§ 18

Dla lokali użytkowych nieopomiarowanych usytuowanych w budynkach niemieszkalnych, koszty centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do zajmowanej przez Użytkowników powierzchni grzewczej w danym budynku lub zgodnie z zapisami umów najmu.

§ 19

Dla lokali użytkowych nie stosuje się współczynników redukcyjnych. Powyższe nie dotyczy lokali użytkowych, które zostały ujęte w załącznikach od nr 1 do nr 29 niniejszego regulaminu.

VII. Opłaty za korzystanie z systemu indywidualnych rozliczeń

§ 20

1. Koszty opomiarowania lokalu (instalacja nowego urządzenia, naprawa, legalizacja, wymiana uszkodzonego) ponosi Użytkownik lokalu.
2. Określony przez Spółdzielnię typ:
 - a) podzielnika kosztów montuje lub wymienia wykonawca na zlecenie Spółdzielni; wyżej wymienionymi kosztami obciążony jest Użytkownik lokalu, który spłaca je w 2 kolejnych okresach rozliczeniowych - raty wykazywane są w odrębnej pozycji rozliczenia,
 - b) ciepłomierza montuje lub wymienia wykonawca na zlecenie Spółdzielni; wyżej wymienionymi kosztami obciążony jest Użytkownik lokalu, który spłaca je w 5 kolejnych okresach rozliczeniowych - raty wykazywane są w odrębnej pozycji rozliczenia.
3. Koszty opomiarowania lokali będących własnością Spółdzielni obciążają odpowiednio koszty Spółdzielni.

VIII. Inne sposoby rozliczenia kosztów c.o.

§ 21

1. W przypadku eksploatacyjnego uszkodzenia urządzenia pomiarowego lub odpięcia się modułu radiowego, którego wskazania stanowią podstawę do rozliczania kosztów c.o. do obliczenia wysokości tych opłat przyjmuje się wskazanie tego urządzenia w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. W razie braku powyższego (np. pierwsze rozliczenie po opomiarowaniu), gdy uszkodzeniu ulegnie:
 - pojedynczy podzielnik kosztów, rozliczenia dokonuje się wg średniego kosztu ogrzewania w lokalu,
 - większa liczba podzielników lub ciepłomierz, rozliczenia dokonuje się wg średniego kosztu ogrzewania w danym budynku.
3. Jeżeli zachodzi podejrzenie, że uszkodzenie urządzenia pomiarowego powstało w poprzednim okresie rozliczeniowym – koszty centralnego ogrzewania zostaną obliczone wg zużycia z okresu poprzedzającego poprzedni okres rozliczeniowy (drugi okres rozliczeniowy wstecz).
4. W przypadku jeśli dla części okresu rozliczeniowego brak jest odczytu z uwagi na uszkodzenie urządzenia pomiarowego i jednocześnie dla pozostałej części okresu rozliczeniowego istnieje odczyt z nowego urządzenia pomiarowego - do ustalenia zużycia za pełny okres rozliczeniowy stosuje się średniodobowe zużycie z nowego urządzenia.
5. W przypadku:
 - a) uniemożliwienia dokonania odczytu urządzeń pomiarowych,
 - b) nielegalnego poboru energii cieplnej,
 - c) uniemożliwienia montażu urządzeń pomiarowych w danym lokalu,
 - d) nieposiadania aktualnej cechy legalizacyjnej urządzenia pomiarowego z winy Użytkownika lokalurozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się w oparciu o iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu.

§ 22

1. Za nielegalny pobór energii cieplnej uważa się pobór energii cieplnej przy dokonanej samowolnej ingerencji Użytkownika lokalu w instalację c.o., a w szczególności:
 - a) instalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących lub wymiana grzejników dotychczasowych,
 - b) zmiany nastawy wstępnej zaworu,
 - c) wyjęcie kryzy lub jej powiększenie,
 - d) pobór i spuszczenie wody z instalacji grzewczej.
2. Szczególnym rodzajem nielegalnego poboru energii cieplnej jest jej pobór w przypadku celowego uszkodzenia urządzeń pomiarowych, ich plomb oraz każdego innego działania odbiorcy ciepła, zmierzającego do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania.

3. Odbiorcy ciepła, którym zostanie udowodniony nielegalny pobór ciepła są zobowiązani do:
 - a) zwrotu kosztów przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego,
 - b) wyrównania strat poniesionych przez Spółdzielnię.
4. Urządzenia, które ulegną uszkodzeniu z przyczyn niezawinionych przez Użytkownika lokalu, podlegają naprawie lub wymianie według zasad rozliczenia części wspólnej nieruchomości.
5. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika lokalu poprawności działania urządzenia pomiarowego (podzielnika kosztów lub ciepłomierza) ma on prawo złożyć pisemny wniosek o sprawdzenie prawidłowości jego działania. W przypadku, gdy zostanie potwierdzona prawidłowość działania indywidualnego urządzenia pomiarowego Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami związanymi z dokonaną ekspertyzą. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania indywidualnego urządzenia pomiarowego koszty ekspertyzy ponosi Spółdzielnia.

§ 23

1. Po przekazaniu lokalu do Spółdzielni rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywać się będzie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego odczyty urządzeń pomiarowych na dzień przekazania lokalu. Użytkownik zdający lokal jest zobowiązany wskazać adres do korespondencji, na który zostanie przesłane rozliczenie. Zobowiązany jest również do uregulowania ewentualnych należności wynikających z rozliczenia. W przypadku nadpłaty zostanie ona przez Spółdzielnię zwrócona na wskazany rachunek bankowy.
2. W przypadku zbycia prawa do lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, zobowiązaną lub uprawnioną z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest osoba będąca Użytkownikiem lokalu na dzień dokonania rozliczenia. Ewentualne rozliczenia pomiędzy byłym, a obecnym Użytkownikiem lokalu dokonywane powinny być pomiędzy ww. stronami.
3. Użytkownicy lokali, którzy wynajmują lokale rozliczają się we własnym zakresie z najmującymi, bez udziału Spółdzielni.

IX. Współczynniki redukcyjne

§ 24

1. Biorąc pod uwagę położenie budynków oraz usytuowanie w nich lokali, stosuje się system współczynników redukcyjnych, różnicujących opłaty za zużycie energii cieplnej. System ten nie obejmuje kosztów konserwacji instalacji centralnego ogrzewania.
2. Współczynniki redukcyjne uchwalone przez Radę Nadzorczą dla lokali w budynkach objętych SIRKC, przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu stanowią załączniki od nr 1 do nr 29.
3. Wszelkie zmiany współczynników redukcyjnych dla poszczególnych lokali uchwalane będą na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą, w formie załącznika do niniejszego regulaminu.
4. Ustalenia zawarte w niniejszym paragrafie dotyczą tylko lokali objętych SIRKC.

X. Inne postanowienia

§ 25

1. Koszty konserwacji instalacji c.o., które poniesie Spółdzielnia w okresie od 01.12.2022 r. do 30.06.2023 r. uwzględniane będą na dotychczasowych zasadach w rozliczeniach rocznych.
2. Koszty konserwacji instalacji c.o., które poniesie Spółdzielnia po dniu 01.07.2023 r. nie będą uwzględniane w rozliczeniach rocznych c.o.

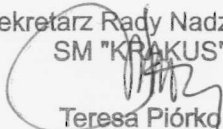
XI. Postanowienia końcowe

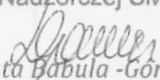
§ 26

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” uchwałą RN-052/2022 z dnia 23.11.2022 r. i obowiązuje od dnia 24.11.2022 r.
2. Uchyła się Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.11.2019 r. uchwałą RN-059/2019 – protokół nr RN-012/2019 z dnia 27.11.2019r.
3. Integralną część niniejszego regulaminu stanowią załączniki od nr 1 do nr 29, w których podane są współczynniki redukcyjne dla lokali w poszczególnych budynkach objętych SIRKC.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM "KRAKUS"

Teresa Piórko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM KRAKUS

Danuta Babula -Gornisiewicz


RADCA PRAWNY

mgr Anna Karas
KR-523