

Regulamin
rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń
z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej
w Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE”
im. Jana Kochanowskiego w Radomiu
dla lokali rozliczanych wg podzielników kosztów ciepła.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zmianami).
2. Ustawa Prawo energetyczne z 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2006 r. poz. 625 ze zmianami).
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z 30 lipca 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. z 2004 r. nr 184 poz. 1902).
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 ze zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75 poz. 690 ze zmianami).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody użytkowej.

§ 2

Określenie pojęć występujących w Regulaminie:

- 1) **lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy, pomieszczenie gospodarcze;
- 2) **lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w urządzenia regulacyjne i pomiarowe lub wskaźnikowe, tj. grzejnikowe zawory termostatyczne, wodomierze i podzielniki kosztów centralnego ogrzewania;
- 3) **użytkownik lokalu** – zwany dalej „użytkownikiem” – osoba (fizyczna lub prawna) posiadająca tytuł prawny do lokalu, najemca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
- 4) **okres rozliczeniowy** – określony stały przedział czasowy pomiędzy dwoma kolejnymi odczytami wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego; w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest to okres 12 miesięcy liczony od 1 czerwca do 31 maja roku następnego;
- 5) **węzeł cieplny** – połączony ze sobą zespół urządzeń lub instalacji, służący do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła, dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła, dostarczanego do instalacji odbiorczych w budynkach;
- 6) **zespół budynków** – w rozumieniu niniejszego Regulaminu budynki obsługiwane przez jeden węzeł cieplny;

- 7) **instalacja odbiorcza** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje, służące do transportowania nośnika ciepła z węzłów cieplnych do odbiorników ciepła lub punktów poboru ciepłej i zimnej wody w obiekcie;
- 8) **układ pomiarowo-rozliczeniowy** – dopuszczony do stosowania zespół urządzeń, służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła;
- 9) **ciepło** – część energii wewnętrznej układu, która może być przekazywana innemu układowi w postaci energii cieplnej; w rozumieniu niniejszego Regulaminu centralne ogrzewanie oraz ciepła woda użytkowa;
- 10) **koszty wspólne zużycia ciepła** – część kosztów, poniesionych za dostarczone do nieruchomości ciepło, zużyte podczas jego transportu w instalacji (przyłącze węzeł-budynek, piony, poziomy, gałazki) na cyrkulację ciepłej wody, na ogrzanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.) oraz na grzejniki nieopomiarowane w łazienkach;
- 11) **koszty indywidualne zużycia ciepła** – część kosztów zakupu ciepła zużytego bezpośrednio na ogrzewanie poszczególnych lokali;
- 12) **c.o.** – skrót od wyrażenia centralne ogrzewanie;
- 13) **c.w.u.** – skrót od wyrażenia ciepła woda użytkowa;
- 14) [**J**] dżul – w układzie SI jednostka energii, pracy, [**GJ**] – Gigadżul = 10^6 [**J**];
- 15) **moc zamówiona** – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych;
- 16) **warunki obliczeniowe** – obliczeniowa temperatura powietrza atmosferycznego, określona dla strefy klimatycznej, w której zlokalizowane są obiekty, do których jest dostarczane ciepło;
- 17) **jednostki w systemach obliczeniowych:**
 - **jednostki odczytowe** – jest to różnica pomiędzy stanem początkowym i końcowym wskazanym przez podzielniki w danym okresie rozliczeniowym;
 - **jednostki zużycia** – jest to iloczyn jednostek odczytowych i współczynnika oceny grzejnika, uwzględniającego jego wielkość, konstrukcję (moc cieplną), a także typ podzielnika i metodę jego montażu;
 - **jednostki zużycia obliczeniowe** – jest to iloczyn jednostek zużycia i współczynnika wyrównawczego dla danego lokalu, uwzględniającego jego położenie w bryle budynku.Jednostki odczytowe, zużycia i obliczeniowe są wielkościami niemianowanymi.

III. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła

§ 3

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawców zewnętrznych.
2. Wysokość opłat pobieranych od użytkowników lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody jest ustalana w taki sposób, aby zapewnić wyłącznie pokrycie ponoszonych kosztów zakupu ciepła.
3. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane **odrębnie dla każdego węzła cieplnego** (*Załącznik nr 1 – Wykaz węzłów cieplnych SM „Południe”*) na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym.
4. W rozliczeniu kosztów dostawy ciepła uwzględnia się:
 - 1) całkowite koszty zakupu ciepła dla danego węzła cieplnego za okres rozliczeniowy w rozbiciu na:
 - a) opłatę za zamówioną moc cieplną dla określonego węzła cieplnego, za dany okres rozliczeniowy, z podziałem na **c.o.** i podgrzanie **c.w.u.**;
 - b) opłatę za zużyte ciepło w okresie rozliczeniowym;
 - c) opłatę za usługę przesyłową;

- d) inne nie wymienione opłaty (np. koszt nośnika ciepła w przypadku jego uzupełniania);
 - 2) wielkość zaliczek oraz opłat ryczałtowych pobranych na poczet **c.o.** za okres rozliczeniowy;
 - 3) wysokość opłat wniesionych za podgrzanie **c.w.u.** za okres rozliczeniowy;
 - 4) saldo rozliczenia **c.o.** oraz **c.w.u.**;
 - 5) saldo rozliczenia danego węzła cieplnego.
5. Do kosztów dostawy ciepła **nie mogą** być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach ani koszty utrzymania węzłów cieplnych, eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4

Przez opomiarowanie węzła cieplnego rozumie się wyposażenie węzła w układ pomiarowo-rozliczeniowy, umożliwiający dokonanie pomiaru ilości zużytego ciepła.

§ 5

1. Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów zakupu ciepła jednostką rozliczeniową jest **m²** powierzchni użytkowej lokalu, powierzchnię tę oblicza się wg zasad Polskiej Normy PN-70/B-02365.
2. Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów zakupu ciepła jednostką rozliczeniową jest **liczba osób**, to za osoby, zamieszkujące w lokalu, uważa się osoby zameldowane w lokalu na pobyt stały lub czasowy oraz osoby zamieszkujące w lokalu bez dopełnienia obowiązku meldunkowego.

IV. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 6

1. Koszty **c.o.** wylicza się odejmując od całkowitych kosztów zakupu ciepła koszty poniesione na podgrzanie **c.w.u.** w danym węzle cieplnym.
2. Ze względu na rozwiązanie techniczne węzłów cieplnych, obsługujących budynki SM „Południe” (dwustopniowe podgrzewanie **c.w.u.** – brak możliwości rozdziału ilości ciepła zużytego na potrzeby **c.o.** i **c.w.u.** w sezonie grzewczym) koszty poniesione na podgrzanie **c.w.u.** przyjmuje się na podstawie kosztów ciepła zużytego na potrzeby **c.w.u.** w sezonie letnim (w miesiącach, w których nie funkcjonuje przez cały okres **c.o.**).

§ 7

1. Dla ustalenia opłat za **c.o.** koszty określone w § 6 dzielone są na dwie części:
 - 1) **część stała** – stanowiąca **50%** całkowitych kosztów ogrzewania wynikających z faktur dostawcy, rozliczana wg powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego;
 - 2) **część zmienna** – stanowiąca **50%** całkowitych kosztów ogrzewania wynikających z faktur dostawcy, rozliczana na podstawie wskazań podzielników kosztów.

§ 8

1. W przypadku występowania w budynkach mieszkalnych lokali użytkowych, podział kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale następuje w dwóch etapach. W pierwszym etapie następuje podział kosztów na dwie grupy, tj. na lokale mieszkalne i na lokale użytkowe. W drugim etapie koszty, przypadające na grupy użytkowników, dzielone są na poszczególne lokale w tej grupie, zgodnie z zasadami zawartymi w niniejszym Regulaminie.

2. **Część stałą** rozlicza się na lokale mieszkalne i lokale użytkowe proporcjonalnie do **kubatury** każdej z tych grup lokali.
3. Przypadającą na grupę lokali mieszkalnych i lokali użytkowych **część stałą** rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich **powierzchni użytkowej**.

§ 9

Rozliczenia **części zmiennej** na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do **wskazań urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych** z zastrzeżeniem §10 i §14.

§ 10

1. Jeżeli opłata z tytułu rozliczenia części zmiennej, ustalona na podstawie odczytów podzielników kosztów dla danego lokalu, jest **rażąco niska** – tj. mniejsza niż 0,5 średniej opłaty wyliczonej dla wszystkich lokali w danym węźle cieplnym w przeliczeniu na 1m², to obciążenie tego lokalu częścią zmienną ustala się w wysokości 0,5 średniej opłaty wyliczonej dla wszystkich lokali w przeliczeniu na 1m² w danym węźle cieplnym.
2. Jeżeli opłata z tytułu rozliczenia części zmiennej, ustalona na podstawie odczytów podzielników kosztów dla danego lokalu, jest **rażąco wysoka** – tj. większa niż 1,5 średniej opłaty wyliczonej dla wszystkich lokali w danym węźle cieplnym w przeliczeniu na 1m², to obciążenie tego lokalu częścią zmienną ustala się w wysokości 1,5 średniej opłaty wyliczonej dla wszystkich lokali w przeliczeniu na 1m² w danym węźle cieplnym.

§ 11

1. Jeżeli w węźle cieplnym, w którym rozliczenie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany, występują lokale nieopomiarowane, opomiarowane z nieodczytanymi urządzeniami pomiarowymi (wskaźnikowymi) lub opomiarowane z uszkodzonymi urządzeniami pomiarowymi (wskaźnikowymi), to koszt ogrzewania przypadający na te lokale jest szacowany na podstawie kosztu maksymalnego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali z odczytanymi podzielnikami kosztów ciepła z rozliczenia kosztów c.o. z poprzedniego sezonu grzewczego:
 - a) dla lokalu mieszkalnego – na podstawie kosztu maksymalnego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej dla grupy lokali mieszkalnych z odczytanymi podzielnikami kosztów ciepła położonych w danym budynku,
 - b) dla lokalu użytkowego – na podstawie kosztu maksymalnego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej dla grupy lokali użytkowych z odczytanymi podzielnikami kosztów ciepła położonych w danym budynku.
2. Jeżeli w poprzednim sezonie grzewczym lokale z danego węzła cieplnego były rozliczane wg powierzchni użytkowej, to dla określenia kosztów ogrzewania przyjmuje się koszty maksymalne z ostatniego sezonu grzewczego, w którym lokale rozliczane były wg podzielników kosztów ciepła.
3. Wysokość opłat dla lokali wymienionych w pkt. 1 zatwierdza corocznie Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 12

1. Odczyty urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych i rozliczenia kosztów **c.o.** dokonywane są przez podmiot, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na świadczenie tego rodzaju usług.
2. Odczyty dokonywane są jeden raz w roku, po zakończeniu sezonu grzewczego, w dwóch określonych terminach wg ustalonego harmonogramu:

- 1) **termin podstawowy**;
- 2) **termin uzupełniający** (14 - 21 dni po terminie podstawowym).
3. O terminie odczytu urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych **c.o.** użytkownicy zawiadamiani będą z **siedmiodniowym** wyprzedzeniem, poprzez zamieszczenie stosownych informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.
4. W przypadku nieobecności użytkownika w pierwszym, podstawowym terminie odczytu, użytkownik powiadomiony będzie o drugim, uzupełniającym terminie odczytu, w formie jak w ust. 3 oraz indywidualnie, poprzez pozostawienie stosownego powiadomienia w skrzynce pocztowej.
5. Na pisemny wniosek użytkownika, któremu nie odpowiada żaden z dwóch planowych terminów, dopuszcza się trzeci, **indywidualny** termin odczytu urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych **c.o.**, nie później jednak niż 28 dni od podstawowego terminu odczytu. **Odczyt ten odbywa się na koszt użytkownika.**
6. Nieudostępnienie lokalu do odczytu urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych **c.o.** (pomimo dwukrotnego zawiadomienia o terminie odczytu) powoduje, że lokal rozliczany będzie według zasad określonych w § 11.

§ 13

W lokalach, w których (z przyczyn technicznych) w poszczególnych pomieszczeniach nie można dokonać odczytu podzielników kosztów lub jest ich brak, stosuje się opłaty szacunkowe na podstawie wskazań podzielników w pozostałych pomieszczeniach w danym lokalu.

V. System Indywidualnych Rozliczeń Kosztów Ogrzewania (SIRKO)

§ 14

1. System indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania (SIRKO) w węźle cieplnym (budynku lub zespole budynków) ma zastosowanie w przypadku, gdy łączna moc grzejników z niesfunkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania nie przekracza 25% całkowitej mocy grzewczej zainstalowanej w węźle cieplnym. Przez moc zainstalowaną w budynku należy rozumieć łączną moc wszystkich grzejników w budynku odniesioną do nominalnych parametrów instalacji.
2. Dla lokali opomiarowanych – z racji ich usytuowania pod względem energetycznym w bryle budynku, opłaty za ogrzewanie korygowane są przy pomocy współczynników redukcyjnych (Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu).
3. Współczynniki redukcyjne stosuje się do rozliczania części zmiennej opłat za **c.o.** w lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe lub wskaźnikowe.
4. W przypadku podziału kosztów zużycia na podstawie powierzchni użytkowej lokali, przyjmuje się, że współczynniki wyrównawcze są jednakowe dla wszystkich lokali i przyjmują wartość równą jedności.

VI. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody użytkowej

§ 15

1. Koszty ciepła poniesionego na podgrzanie c.w.u. wynikają ze zużycia tej wody w m³ (odczyty stanów wodomierzy c.w.u.) pomnożonych przez jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody w zł/m³, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz kosztów stałych c.w.u. w poszczególnych węzłach.

2. Dla wyznaczenia jednostkowego kosztu podgrzania 1m³ wody koszty podgrzania **c.w.u.** z miesięcy letnich poprzedniego roku dzieli się przez ilość pobranej ciepłej wody (odczyty wodomierzy c.w.u.).
3. Uchwałą Rady Nadzorczej może być wprowadzona opłata stała, w przeliczeniu na 1 lokal lub 1m² powierzchni użytkowej, wynikająca z opłat stałych z faktur dostawcy ciepła (w tym opłaty za moc zamówioną oraz opłaty stałe przesyłowe).

§ 16

Odczyty wodomierzy wody ciepłej i zimnej dokonywane są zgodnie z ustalonym harmonogramem, zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.

VII. Zasady ustalania opłat za centralne ogrzewanie lokali oraz za podgrzanie wody użytkowej

§ 17

1. Opłaty za **c.o.** dla lokali opomiarowanych na nadchodzący okres rozliczeniowy ustalane są w formie zaliczek, z uwzględnieniem:
 - 1) aktualnej ceny ciepła;
 - 2) ilości ciepła zużytego w danym węźle cieplnym na cele **c.o.** w minionym okresie rozliczeniowym;
 - 3) przewidywanego wzrostu cen ciepła.
2. Opłaty za **c.o.** dla lokali bez zamontowanych podzielników ustala się na podstawie maksymalnego zużycia ciepła w lokalach z danego budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu za ostatni rozliczony sezon grzewczy rozliczany wg podzielników kosztów ciepła. Opłata ta obowiązuje od dnia 1 października do 30 września roku następnego i jest stała. Po rozliczeniu następnego sezonu grzewczego ustala się w analogiczny sposób wysokość tej opłaty na następne 12 miesięcy. Wysokość opłat zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Opłatę za podgrzanie **c.w.u.** ustala się w formie:
 - a) opłaty ze wskazań wodomierza, jako iloczynu jednostkowego kosztu podgrzania 1m³ wody i ilości wody zużytej w danym lokalu na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych z uwzględnieniem:
 - 1) aktualnych cen ciepła;
 - 2) ilości ciepła zużytego na cele podgrzania **c.w.u.** przyjętej, zgodnie z § 6, w minionym okresie rozliczeniowym lub poprzednim roku kalendarzowym;
 - 3) przewidywanego wzrostu cen ciepła;
 - b) opłaty stałej wynikającej z podzielenia kosztów stałych dostawy ciepła dla potrzeb podgrzania wody dla całych zasobów Spółdzielni przez ilość lokali lub powierzchnię lokali korzystających z **c.w.u.**
4. Jeżeli w węźle cieplnym, w którym rozliczenie z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany, występują lokale nieopomiarowane, opomiarowane z nieodczytanymi urządzeniami pomiarowymi lub opomiarowane z uszkodzonymi urządzeniami pomiarowymi, opłatę za dostarczenie **c.w.u.** szacuje się na podstawie ryczału, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej.
5. Różnice, wynikające z rzeczywistych kosztów dostawy ciepła, a opłatami wniesionymi przez użytkowników, rozliczane będą zgodnie z zasadami określonymi w § 29, § 30 i § 31.

§ 18

1. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią niedające się przewidzieć zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczek za **c.o.** oraz jednostkowego kosztu podgrzania **c.w.u.** Decyzję o ww. korektach podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady dotyczące rozliczania zużycia ciepłej wody zawarte zostały w pkt. 2.3 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.

§ 19

1. 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.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem zwolnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

§ 20

1. Zaliczki oraz opłaty ryczałtowe za dostawę ciepła do lokalu należy wносить do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Od opłat, wnoszonych po terminie, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.
3. O zmianie wysokości zaliczek i opłat za dostawę ciepła do lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, przed datą wprowadzenia podwyżki opłat. Zawiadomienia dokonuje się poprzez doręczenie do skrzynek pocztowych zgodnie z postanowieniem § 93 pkt 5 Statutu Spółdzielni.
4. Opłaty za dostawę ciepła do lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi bądź bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni lub w agencji banku obsługującego Spółdzielnię.

VIII. Obowiązki i prawa użytkowników lokali

§ 21

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - 1) udostępnienie pomieszczeń w celu:
 - a) zamontowania urządzeń służących indywidualnemu rozliczaniu **c.o.** oraz ciepłej i zimnej wody;
 - b) dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych;
 - c) przeglądu oraz sprawdzenia stanu technicznego ww. urządzeń;
 - d) legalizacji, naprawy i wymiany tych urządzeń;
 - 2) ochrona urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych przed ich uszkodzeniem;
 - 3) niezwłoczne zgłoszenie w administracji osiedla uszkodzenia (np. zerwanie plomby) lub niewłaściwego działania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych;
 - 4) informowanie Spółdzielni o zaistniałych zmianach, związanych z liczbą osób, zamieszkujących dany lokal, a także, na żądanie Spółdzielni, podanie w formie pisemnej liczby osób zamieszkujących w danym lokalu;
 - 5) zapewnienie właściwych warunków eksploatacyjnych lokali poprzez stosowanie nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.

2. Ewentualna wymiana grzejników przez użytkowników lokali winna być przeprowadzona poza sezonem grzewczym (od maja do września). Przeprowadzanie tego typu prac podczas sezonu grzewczego związane jest każdorazowo ze spuszczeniem i uzupełnieniem uzdatnionej wody w instalacji budynkowej, co pociąga za sobą dodatkowe koszty.

Uwaga. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, w jakim nie spowoduje to wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, Spółdzielnia wystąpi o przywrócenie stanu pierwotnego.

§ 22

1. W przypadku stwierdzenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych, a także ingerencji w te urządzenia ze strony użytkownika, kosztem naprawy lub wymiany tych urządzeń obciążony jest użytkownik, a rozliczenie za dostawę ciepła następuje zgodnie z §11 lub §17 ust.4.
2. Oceny uszkodzeń dokonuje przedstawiciel Spółdzielni w obecności użytkownika lokalu (na okoliczność tę sporządza się stosowny protokół).
3. W przypadku braku zgodności w ocenie przyczyny uszkodzenia, na wniosek lokatora można skierować urządzenie do zbadania przez uprawnione laboratorium.
4. Jeśli przyczyna uszkodzenia leży po stronie lokatora, koszty badania pokrywa lokator, w przeciwnym wypadku koszty ponosi Spółdzielnia.

§ 23

Za szczelność zaworów czerpalnych wody oraz zaworów termostatycznych w lokalu odpowiada użytkownik, a w przypadku ich niewłaściwego działania lub uszkodzenia zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia administracji osiedla lub pogotowia technicznego.

§ 24

1. Zmiana sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła z systemu rozliczania wg podzielników kosztów ciepła na system rozliczania wg powierzchni użytkowej lokalu może nastąpić w przypadku, gdy zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 35 % odbiorców zasilanych z jednego węzła cieplnego.
W takim przypadku rozliczenie nastąpi zgodnie z Regulaminem rozliczania ciepła do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu dla lokali rozliczanych wg powierzchni użytkowej, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
2. Zmiana sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła z systemu rozliczania wg podzielników kosztów ciepła na system rozliczania wg powierzchni użytkowej lokalu może być dokonywana tylko przed rozpoczęciem sezonu grzewczego (tj. włączenia centralnego ogrzewania).
3. W przypadku dostarczenia listy z wymaganą ilością podpisów lokatorów o zmianie sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła Spółdzielnia powiadamia wszystkich użytkowników lokali w danym węźle cieplnym przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.

§ 25

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za dostarczone ciepło, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji **c.o.** i **c.w.u.**:

- 1) temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach;
- 2) temperatura dostarczonej ciepłej wody w punkcie czerpalnym jest niższa od 45°C.
2. Ustala się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w przypadku określonym w ust. 1 pkt. 1, za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a) 1/30 opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej;
 - b) 1/15 opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 2°C w stosunku do temperatury obliczeniowej;
 - 2) w przypadku określonym w ust. 1 pkt. 2, za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zniżenie temperatury **c.w.u.** w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a) 1/30 opłaty miesięcznej za **c.w.u.**, jeżeli temperatura **c.w.u.** mieściła się w przedziale 40 ÷ 44°C;
 - b) 1/15 opłaty miesięcznej za **c.w.u.**, jeżeli temperatura **c.w.u.** była niższa od 40°C.
3. Bonifikata nie przysługuje, jeżeli obniżenie temperatury nastąpiło z winy użytkownika, a w szczególności jest skutkiem:
 - 1) niezabezpieczenia okien i drzwi przed utratą ciepła;
 - 2) zmniejszenia wydajności grzejników przez ich obudowanie;
 - 3) przerobienia instalacji **c.o.** bez zgody Spółdzielni.

§ 26

1. Fakt niedogrzenia lokalu lub niedogrzenia **c.w.u.** użytkownik winien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym (jeżeli niedogrzenie nastąpiło w dniu wolnym od pracy) w administracji osiedla.
2. Spółdzielnia ma obowiązek niezwłocznego sprawdzenia reklamacji. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.
3. Niesprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do upustu.

IX. Obowiązki Spółdzielni wobec użytkowników lokali

§ 27

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa odpowiada za sprawność i nadzoruje funkcjonowanie wodomierzy, urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych oraz prowadzi ewidencję, legalizację, naprawę i wymianę tych urządzeń.
2. Urządzenia regulacyjne i pomiarowe stanowią wyposażenie mieszkania.

§ 28

1. Ustala się następujące granice własności i odpowiedzialności Spółdzielni dla urządzeń i instalacji odbiorczych dostarczających ciepło oraz wodę do lokalu:
 - 1) instalacja odbiorcza **c.o.** do zaworu termostatycznego;
 - 2) instalacja odbiorcza ciepłej i zimnej wody wraz z zaworami zabezpieczającymi lokal, umieszczonymi w pionie instalacyjnym budynku, stanowiącymi punkty poboru ciepłej i zimnej wody.
2. Wszelkich napraw i wymian urządzeń zainstalowanych poza granicą odpowiedzialności ustaloną w ust. 1 (zaworów termostatycznych, grzejników **c.o.**, podzielników kosztów ciepła, uszkodzonych wodomierzy) dokonuje Spółdzielnia na koszt lokatora.

X. Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki ciepłej

§ 29

1. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania i przychodów gospodarki ciepłej nie później niż do 30 września danego roku.
2. Wyniki rozliczenia ujęte w „Rozliczeniu kosztów dla użytkownika” przekazywane są użytkownikom poszczególnych lokali.
3. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych przez Spółdzielnię i przeznaczonych na jej potrzeby własne są zaliczane do kosztów Zarządu.

§ 30

Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od sumy opłat zaliczkowych wniesionych przez użytkownika na poczet **c.o.**, Spółdzielnia zalicza powyższą nadpłatę na poczet opłat czynszowych. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek lokatora, Zarząd może podjąć decyzję o zwrocie lokatorowi nadpłaty w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

§ 31

Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od sumy opłat zaliczkowych wniesionych przez użytkownika na poczet **c.o.**, użytkownik obowiązany jest wpłacić różnicę na rzecz Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia przekazania pisemnego rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach, na prośbę lokatora, Zarząd może podjąć decyzję o rozłożeniu spłaty powyższej różnicy w maksymalnie 6 ratach.

§ 32

Bonifikaty za upusty wynikające z § 25 rozlicza się z użytkownikami w okresach miesięcznych.

XI. Postanowienia dodatkowe

§ 33

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (niebędącego własnością Spółdzielni) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego saldo rozliczeń za cały okres rozliczeniowy przejmuje na siebie osoba przejmująca lokal. Podział rozliczenia **c.o.** oraz wody zimnej i ciepłej wykonany na wniosek jednego z użytkowników w oparciu o odczyty w chwili zmiany użytkownika stanowi jedynie podstawę rozliczania się użytkowników między sobą.
2. W przypadku wzajemnej zamiany mieszkań, uzyskania prawa do lokalu w wyniku roszczenia lub darowizny, ostateczne rozliczenie centralnego ogrzewania w całości będzie obciążać użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny do lokalu na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku dokonania zbycia lub nabycia prawa do lokalu mieszkalnego bez udziału Spółdzielni, prawa i obowiązki wynikające z indywidualnego rozliczenia ciepła przechodzą na nabywcę.
4. W czasie przerwy w dostawie **c.w.u.**, wodę należy pobierać tylko z zaworów czerpalnych zimnej wody.
5. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów dostawy ciepła należy składać na piśmie w sekretariacie Spółdzielni w terminie **14 dni** od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.

6. Odwołanie powinno zawierać zwięzłe uzasadnienie nieprawidłowości oraz wnioski odwołującego się.
7. Odwołanie rozpatrzone zostanie przez Spółdzielnię przy współudziale firmy rozliczeniowej w terminie 6 tygodni od daty jego wniesienia.
8. Odwołanie nie zwalnia z obowiązku zapłaty należności.

XII. Postanowienia końcowe

§ 34

Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 35

Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu dla lokali rozliczanych wg podzielników ciepła, zatwierdzony Uchwałą nr 17/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z dnia 28.03.2019 r.

§ 36

Niniejszy Regulamin zatwierdzony został uchwałą nr 22/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z dnia 21.09.2021 r. i obowiązuje **od sezonu grzewczego 2021/2022.**

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

.....

.....

Załącznik
do uchwały nr 22/2021
Rady Nadzorczej
z 21.09.2021 r.

Załącznik nr 1
do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady dokonywania
rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej
w Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu
dla lokali rozliczanych wg podzielników kosztów ciepła

Wykaz węzłów cieplnych SM „POŁUDNIE”

Nr węzła cieplnego	Lokalizacja	Obsługiwane budynki	Całkowita powierzchnia ogrzewana [m²]
W-nr 1	Kasandry 5	Kasandry 5, Parysa 1,3,5,7	13.446,40
W-nr 2	Kasandry 3	Kasandry 1,2,3	7.302,51
W-nr 3	Kasandry 7	Kasandry 4,7,9	7.694,30
W-nr 4	Helleńska 1	Helleńska 1,3	5.617,90
W-nr 5	Helleńska 7	Helleńska 5,7	6.001,60
W-nr 6	Trojańska 12	Trojańska 6,8,12	10.203,53
W-nr 7	Trojańska 10	Trojańska 2,4,10	8.482,78
W-nr 8	Gródecka 1	Helleńska 2, Gródecka 1	7.185,14
W-nr 9	Policka 2	Policka 2	4.722,63
W-nr 10	Policka 4	Gródecka 3, Policka 4	6.194,14
W-nr 11	Konarska 5	Konarska 2,3,5	9.544,65
W-nr 12	Sobótki 1	Sobótki 1,3	3.511,00
W-nr 13	Sobótki 4	Sobótki 4, Renesansowa 5	4.948,70
W-nr 14	Renesansowa 3	Sobótki 2, Renesansowa 1,3	8.083,65
W-nr 15	Trojańska 1	Renesansowa 2,4, Trojańska 1	7.049,46
W-nr 16	Trojańska 3	Renesansowa 6, Trojańska 3,3A	7.013,76
W-nr 17	Zamoyskiego 2	Zamoyskiego 1,2, Padewska 1,3	14.333,83
W-nr 18	Padewska 5	Pieśni 3, Padewska 5,7	7.310,20
W-nr 19	Barycka 2	Barycka 1,2,5, Konarska 1	12.975,72
W-nr 20	Elegii 3	Elegii 1,3 , Pieśni 1	7.670,70
W-nr 21	Czarsoleska 2	Świętojańska 2,3, Czarsoleska 2	5.883,30
W-nr 22	Świętojańska 7	Świętojańska 4,7	5.449,10
W-nr 23	Czarsoleska 6	Czarsoleska 4,6,8	11.232,74
W-nr 24	Czarsoleska 19	Czarsoleska 9,21	4.859,80
W-nr 25	Czarsoleska 25	Czarsoleska 23,25	4.719,60
W-nr 26	Urszuli 2	Urszuli 2,3	3.550,20
W-nr 27	Urszuli 5	Urszuli 5,7,9	5.859,20
W-nr 28	Sycyńska 6	Sycyńska 6,8, Czarsoleska 14	9.231,88
W-nr 29	Sycyńska 10	Sycyńska 10,12	5.761,80
W-nr 30	Posłów Greckich 6	Posłów Greckich 3,6	4.889,90
W-nr 31	Czarsoleska 27	Posłów Greckich 2,4, Czarsoleska 27	7.806,70

Załącznik nr 2

do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu dla lokali rozliczanych wg podzielników kosztów ciepła

Współczynniki redukcyjne rozliczania kosztów zmiennych c.o. dla lokali o różnorodnym usytuowaniu w bryle budynku

Kod	Położenie lokalu	Wielkość współczynnika
DS	pod dachem ze ścianą szczytową	0,8
OS	ze ścianą szczytową	0,9
PS	parter ze ścianą szczytową	0,8
DO	pod dachem środkowe	0,9
PO	parter środkowe	0,9
OO	środkowe	1,0