

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA, NA KOSZTY CIEPŁA DO CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DO PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ, W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH, W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WE WŁODAWIE.

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów ciepła, na koszty ciepła do centralnego ogrzewania i do przygotowania ciepłej wody użytkowej, w lokalach mieszkalnych i użytkowych, w budynkach wielolokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie, opracowano na podstawie:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz. U. z 1997r. Nr 54, poz. 348, z2022r.poz.1385,1723,2127,2243,2370,2687, z2023r.poz.295).
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (Dz.U.z 1982 r.poz.210, z 2021 r. poz. 2273).
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (Dz.U.z 1982, nr.30 poz.210, z 2021r. poz. 648 z późn.zm.).
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001,nr.4, poz.27, z 2021r. poz. 1208, oraz z 2022r. poz. 1561).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.).
7. Rozporządzenie z 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.140 i Nr 44, poz 434, z 2000 r. Nr 16, poz 214 oraz z Dz. U. z 2001 r. Nr 17, poz 207).
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. nr 71 poz. 733, Dz.U. z 2022 r. poz. 172,975,1561,2456).
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie.
10. Umowa sprzedaży ciepła pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. we Włodawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową we Włodawie.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Regulamin ma zastosowanie do lokali w budynkach będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie , zwanej dalej Spółdzielnią, wyposażonych w instalację ciepłej wody, centralnego ogrzewania, podzielniki ciepła i niewyposażonych w podzielniki ciepła.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - 1). *Spółdzielnia* - Spółdzielnia Mieszkaniowa we Włodawie.
 - 2). *Dostawca ciepła* – Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. we

Włodawie.

3). *Użytkownik lokalu* – użytkownik, który posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu oraz osoby zamieszkujące w lokalach spółdzielni bez tytułu prawnego.

4). *Węzeł cieplny* – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji w budynkach.

5). *Indywidualny węzeł cieplny* - węzeł cieplny obsługujący jeden budynek.

6). *Grupowy węzeł cieplny* – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden budynek.

7). *Urządzenia pomiarowo-rozliczeniowe* - zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła. Są to: wodomierze główne, liczniki ciepła, wodomierze ciepłej i zimnej wody, podzielniki ciepła.

8). *Powierzchnia użytkowa lokalu* – to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

9). Koszty zakupu ciepła to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym.

10). Ciepła woda użytkowa to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14 grudnia 1994 r., (Dz.U. z 1999 r. nr 15, poz 140 i nr 44, poz. 434, z 2000 r nr 16, poz. 214, oraz z Dz.U. z 2001 r nr 17, poz 207), § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

11). Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.

12). Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.

13). Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia, a ciepłej wody od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia.

14). *Podzielnik kosztów ogrzewania* – elektroniczne urządzenie nagrzewnikowe umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, zainstalowane zgodnie z art. 45a ust. 8 pkt a tiret drugie ustawy Prawo energetyczne.

15). *Współczynnik wyrównawczy* - współczynnik do wskazań „a” podzielników kosztów ogrzewania w lokalu, wynikający z położenia tego lokalu w bryle budynku.

16). *Wodomierz indywidualny* – wodomierz mierzący ilość przepływającej wody zimnej lub ciepłej, w lokalach mieszkalnych, użytkowych, oraz innych miejscach poboru wody, którego wskazania służą do określenia podziału kosztów wody, zainstalowany za zaworem na odgałęzieniu od pionu.

3. Organizacyjna jednostka rozliczeniowa dla kosztów stałych i zmiennych:

– zespół budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego z zainstalowanym układem pomiarowo-rozliczeniowym,

- jeden budynek zasilany z zespołu węzłów ciepłowniczych z zainstalowanymi w każdym węźle układami pomiarowo-rozliczeniowymi,
- budynek lub jego część zasilana z pojedynczego węzła ciepłowniczego z zainstalowanym układem pomiarowo-rozliczeniowym.

4. Jednostki do rozliczeń kosztów ciepła do centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla:

- opłaty stałej oraz kosztów stałych - zł/m² p.u. , zł/m² p.u. lub zł za lokal.
- kosztów zmiennych - zł/GJ, zł/działkę przeliczeniową podzielnika kosztów ogrzewania, zł/m³ c.w.u.

5. Porównywalny okres rozliczeniowy – okres dwóch okresów rozliczeniowych poprzedzających bieżący okres rozliczeniowy.

§ 3

Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na :

- energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
- energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.

§ 4

Obowiązki użytkownika lokalu:

1. Użytkownik lokalu powinien utrzymywać temperaturę nie niższą niż 16 °C, w pokojach, kuchniach, łazienkach, przedpokojach itp. (tzn. w pomieszczeniach lokalu o temperaturze

obliczeniowej 20 °C lub wyższej), dla zapobieżenia degradacji technicznej budynku oraz dla poszanowania uzasadnionych interesów użytkowników sąsiednich lokali.

2. Użytkownik lokalu nie może odłączyć lokalu od instalacji c.o. ani od instalacji c.w.u.

3. Instalacje c.o. i c.w.u. są częścią wspólną budynku. Wszystkie zmiany w instalacji c.o. albo w instalacji c.w.u, mogą być wykonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia wykonania samowolnych zmian, Spółdzielnia wystąpi do użytkownika o bezzwłoczne przywrócenie stanu pierwotnego albo dokona tego na koszt użytkownika.

4. Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika także kosztami wynikającymi ze skutków samowolnych zmian w instalacji c.o. albo w instalacji c.w.u, które wywołały destrukcję w instalacji (np. rozregulowanie), a w szczególności wpłynęły na zmniejszenie jej trwałości.

5. Spółdzielnia obciąży użytkownika kosztami związanymi z samowolnym opróżnianiem i napełnianiem instalacji c.o. czynnikiem grzejącym.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY

§ 5

1. Rozliczenia kosztów podgrzania wody odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.

2. Całkowite koszty podgrzania wody według wskazań liczników zamontowanych w budynkach określa się na postawie:

a) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,

b) zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań liczników zamontowanych w budynkach.

3. Całkowite koszty podgrzania wody dla budynków rozliczanych według wskazań liczników

zamontowanych w wymiennikowni, określa się na podstawie:

a) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,

b) kosztów zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań liczników zamontowanych w wymiennikowni i rozliczanych przez dostawcę ciepła.

4. Koszty zakupu ciepła przypadające na lokal w budynku, rozlicza się wg wskazań wodomierzy w lokalu.

5. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika wodomierza wody ciepłej wszelkie koszty

wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.

6. Jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, nie udostępni Spółdzielni wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu, albo użytkownik lokalu lub lokalu użytkowego dokona ingerencji w ten przyrząd w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości dwukrotnej średniej zużycia w m³/osobę/m-c wody dla lokali w danym budynku.

7. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

8. W przypadku braku odczytu radiowego do rozliczenia przyjmuje się pełne m³ wody wg wskazań wodomierza.

§ 6

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia w okresach półrocznych według odczytów wskazań wodomierzy.

2. Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą, odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej ustala dla lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku opłatę 1 m³ ciepłej wody na podstawie kalkulacji kosztów podgrzewu 1m³ zimnej wody.

3. Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m³ wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach półrocznych lub w przypadku zmiany cen przez dostawcę.

4. Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów za ciepłą wodę, ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu, na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego i cenę 1m³ ciepłej wody ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

5. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.

6. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 30 dni od dnia odczytu.

7. W przypadku, gdy faktyczne koszty opłat za ciepłą wodę przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

8. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia, zostanie proporcjonalnie podzielona na części i będzie rozliczona na poczet należności bieżącego okresu rozliczeniowego. Na wniosek użytkownika lokalu, nadpłata może być zaliczona na inne zaległości wobec Spółdzielni.

9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek użytkownika nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

10. Wszystkie reklamacje dotyczące rozliczeń, należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia, jednak nie później niż do dnia wskazanego corocznie przez Zarząd Spółdzielni, jako ostateczny termin składania reklamacji, podany do wiadomości mieszkańcom w zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni sposób. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie do 2 miesięcy od daty złożenia reklamacji. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów wodomierzy w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

IV. ZASADY MONTAŻU, WYMIANY I EKSPLOATACJI GRZEJNIKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH.

§ 7

1. Wymiany grzejników w lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje się na pisemny wniosek użytkownika lokalu, na warunkach wskazanych przez Spółdzielnię.
2. Koszty zakupu nowych grzejników i ich wymiany ponosi użytkownik lokalu.
3. W celu wymiany grzejnika użytkownik lokalu składa na piśmie wniosek w siedzibie Spółdzielni, wskazując w nim liczbę i rodzaj grzejników do wymiany.
4. Spółdzielnia określa warunki wykonania prac, parametry grzejników, oraz nastaw zaworów termostatycznych.
5. Użytkownik lokalu po ich wymianie obowiązany jest zgłosić je do odbioru Spółdzielni w terminie 3 dni od daty zakończenia ich montażu celem odbioru. W czasie odbioru właściciel lub wykonawca powinien dokonać próby szczelności instalacji.
6. Spółdzielnia może odmówić odbioru grzejnika zamontowanego przez użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli jego parametry lub sposób montażu są niezgodne z wydanymi warunkami lub z zasadami sztuki budowlanej.
7. W przypadku wskazanym w punkcie 6 użytkownik lokalu zobowiązany jest na własny koszt dokonać poprawek we własnym zakresie.
8. Do momentu odbioru prawidłowo przeprowadzonych prac, użytkownik lokalu odpowiada za wszelkie zaburzenia lub awarie sieci grzewczej mogące być spowodowane nieprawidłowym wykonaniem prac wykonanych we własnym zakresie.
9. Wymiana grzejników może nastąpić poza sezonem grzewczym, lub w sezonie grzewczym po spełnieniu warunków technicznych.
10. Każdorazowa wymiana grzejników powinna odbyć się w terminie wcześniej uzgodnionym ze Spółdzielnią.

§ 8

1. Za montaż przez użytkownika grzejników bez zgody Spółdzielni, określonej w § 7 pkt 1 w przypadku gdy będą pojawiały się problemy z ogrzewaniem czy awariami (np., zalania czy zakłócenia w dostawach ciepła), Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności, a ich naprawa oraz usuwanie skutków awarii będzie bezpośrednio obciążać użytkownika lokalu.
2. Koszty związane ze spuszczeniem i napełnieniem systemu grzewczego budynku lub jego części ponosi Spółdzielnia.

V. ZASADY USTALANIA ZALICZEK I ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

§ 9

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
2. Każdy budynek jest wyposażony w ciepłomierze w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła do c.o. jest okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych od 01.01 do 31.12. bieżącego roku.
4. Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą, odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej ustala dla lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku, zaliczkową opłatę centralnego ogrzewania za 1m² powierzchni użytkowej lokalu na podstawie kalkulacji kosztów zakupu energii.
6. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
 - 1). Dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych – powierzchnię użytkową tych lokali.
 - 2). Dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali – powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali.

§ 10

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za ciepło co miesiąc, w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów za pobrane ciepło do centralnego ogrzewania dla budynków z zamontowanymi podzielnikami kosztów ustalone są jak niżej:
 - 1) dla mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów:
 - a) zaliczka na koszty stałe i zmienne ustalana jest na podstawie mocy zamówionej dla danego budynku oraz wskazań ciepłomierzy średniego zużycia w budynku energii cieplnej z ostatnich 24 miesięcy i aktualnie obowiązującej taryfy opłat za energię cieplną.
 - b) podział kosztów ogrzewania budynku na indywidualne koszty dla poszczególnych lokali odbywa się na podstawie podziału tych kosztów na koszty stałe i koszty zmienne. Koszty te dla lokali w których dokonano odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania, określone są w następujący sposób:
 - koszty stałe ogrzewania lokalu – w wysokości części $m=70\%$ kosztów ogrzewania budynku, pomnożonych przez stosunek wartości powierzchni ogrzewanej lokalu do sumy wartości powierzchni ogrzewanych wszystkich lokali w budynku,
 - koszty zmienne **A** – w wysokości części $zmA=20\%$ kosztów ogrzewania budynku, pomnożonych przez stosunek wartości jednostek rozliczeniowych „a” określonych dla lokalu na podstawie iloczynu wartości jednostek zużycia ciepła odczytanych z podzielników, współczynników oceny grzejników oraz współczynnika wyrównawczego wynikającego z położenia lokalu w bryle budynku, do sumy wartości jednostek rozliczeniowych „a” wszystkich lokali w budynku,

- koszty zmienne **B** – w wysokości części $zmB=10\%$ kosztów ogrzewania budynku, pomnożonych przez stosunek wartości jednostek rozliczeniowych „**b**” określonych dla lokalu

na podstawie iloczynu powierzchni ogrzewanej lokalu oraz różnicy średniej temperatury wewnątrz lokalu ważonej współczynnikiem oceny grzejników i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym wg Dostawcy ciepła, do sumy wartości jednostek rozliczeniowych „**b**” wszystkich lokali w budynku.

2) dla mieszkań niewyposażonych w podzielniki kosztów, usytuowanych w budynkach z zamontowanymi podzielnikami kosztów oraz dla mieszkań z uszkodzonymi niezależnie od użytkownika podzielnikami kosztów (opłata stała + opłata zmienna) – zaliczka jest ustalana na podstawie średnich kosztów ogrzewania mieszkania opomiarowanego w podzielniki kosztów w przeliczeniu na m^2 p.u. lub m^3 kubatury w porównywalnym okresie rozliczeniowym w danym budynku mieszkalnym z uwzględnieniem indeksacji kosztów zakupu energii,

3) dla lokali mieszkalnych wyposażonych w ciepłomierze, znajdujących się w jednej jednostce rozliczeniowej - zaliczka ustalana jest na podstawie wskazań ciepłomierza, z porównywalnego okresu rozliczeniowego i aktualnie obowiązującej taryfy opłat za energię cieplną.

3. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla mieszkań w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów, ustalone są jak niżej:

a) zaliczka na koszty zmienne ustalana jest na podstawie wskazań ciepłomierzy średniego zużycia w budynku energii cieplnej z ostatnich 24 miesięcy i aktualnie obowiązującej taryfy opłat za energię cieplną.

b) podział kosztów ogrzewania na indywidualne koszty dla poszczególnych lokali odbywa się na podstawie podziału tych kosztów na koszty stałe według obowiązującej mocy zamówionej dla danego budynku i koszty zmienne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

4. Po zakończeniu sezonu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów ciepła w ciągu 30 dni dla lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów, i 90 dni dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów.

5. W przypadku gdy faktyczne koszty zużycia ciepła przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia na piśmie, lub w innym uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni terminie, nie później jednak niż do 31 sierpnia danego roku.

6. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia, zostanie proporcjonalnie podzielona na części i będzie rozliczona na poczet bieżącego okresu rozliczeniowego. Na wniosek użytkownika lokalu, nadpłata może być zaliczona na inne zaległości wobec Spółdzielni.

7. Rozliczenia będą dostarczone do skrzynek pocztowych. Właściciel lokalu ma prawo wskazać na piśmie, inny adres do korespondencji (zamieszkania lub e-mail).

8. Wszystkie reklamacje dotyczące rozliczeń, należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia, jednak nie później niż do dnia wskazanego corocznie przez Zarząd Spółdzielni, jako ostateczny termin składania reklamacji, podany do wiadomości mieszkańcom w zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni sposób. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w terminie do 2 miesięcy od daty złożenia reklamacji. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą

rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

§ 11

1. W lokalu mieszkalnym, w którym w trakcie sezonu rozliczeniowego zostały zdemontowane, bądź uszkodzone podzielniki kosztów, głowice i zawory termostatyczne z przyczyn zależnych od użytkownika lokalu, ponowne ich zamontowanie jest odpłatne przez użytkownika. Dla mieszkań tych, rozliczenia zużycia ciepła dokonuje się wg najwyższego kosztu ogrzania mieszkania opomiarowanego w podzielniki kosztów w przeliczeniu na m² p.u. w porównywalnym okresie rozliczeniowym. Dla mieszkań niewyposażonych w podzielniki kosztów odszkodowanie będzie naliczone wg najwyższego kosztu (opłata stała +opłata zmienna) ogrzania mieszkania opomiarowanego w podzielniki kosztów w przeliczeniu na m² p.u. w porównywalnym okresie rozliczeniowym.

2. Koszty naprawy lub wymiany uszkodzonych, bądź zdemontowanych podzielników kosztów, głowic i zaworów termostatycznych spowodowane przez mieszkańców danego lokalu obciążają mieszkańca.

3. W trakcie sezonu grzewczego Spółdzielnia może dokonywać kontrolnych odczytów podzielników ciepła na poszczególnych budynkach, w lokalach o bardzo niskim lub o bardzo wysokim zużyciu energii cieplnej. Na wniosek mieszkańca danego lokalu mieszkalnego koszty odczytu pokrywa wnioskodawca.

4. Jeśli pracownicy Spółdzielni wykorzystują radiowy system odczytu i podczas niego stwierdzony zostanie brak kontaktu radiowego z podzielnikiem, lokator powinien zapewnić swobodny dostęp do urządzenia w celu odczytu i kontroli lub wymiany. Jeżeli lokator nie będzie obecny podczas pierwszego terminu odczytu, zostanie wyznaczony drugi termin. Jeżeli w drugim terminie odczyt i kontrola lub wymiana podzielnika kosztów ogrzewania również nie będzie możliwa, rozliczenie kosztów ciepła nastąpi wg pkt. 1.3.

5. Jeżeli odczyt i kontrola lub wymiana podzielnika kosztów ogrzewania nie będzie możliwa z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, rozliczenie kosztów ciepła nastąpi wg §10 pkt 2 ppkt 2.

6. Na potrzeby indywidualnych rozliczeń, podzielniki kosztów ogrzewania instaluje się na wszystkich grzejnikach w lokalu, za wyjątkiem grzejników w łazienkach i korytarzach.

§ 12

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.

2. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.

3. Rozliczenia będą dostarczone do skrzynek pocztowych. Właściciel lokalu ma prawo wskazać na piśmie, inny adres do korespondencji (zamieszkania lub e-mail).

§ 13

Rada Nadzorcza w formie uchwały może zmienić zasady i terminy określone w rozdziale III i V.

§ 14

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 5/IV/2023 Rady Nadzorczej z dnia 27 kwietnia 2023 r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2023 roku **z późn. zm.** **Uchwała Nr 20,21,22/XI/2023 z dnia 27 listopada 2023 r. oraz Uchwała Nr 12/II/2024 r. z dnia 21 lutego 2024 r.)**