

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzewanie wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” w Białymstoku

### I. PODSTAWY NORMATYWNE:

#### § 1

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. „Prawo Spółdzielcze” (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. „O spółdzielniach mieszkaniowych” (Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 10.04.1997r. „Prawo energetyczne” (Dz. U. z 2006, Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy;
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999, Nr 74 poz. 836 - z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002, Nr 75 poz. 690 - z późniejszymi zmianami);
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” uchwalony przez ZPCz w dniu 27.11.2007r., z datą rejestracji w KRS – 23.01.2008r.

### II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 2

1. Przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz jej członków, osób nie będących członkami Spółdzielni a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź będących właścicielami lokali, oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, zwanych w dalszej części Regulaminu „użytkownikami lokali”.
2. Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz za podgrzanie wody użytkowej w mieszkaniach i lokalach użytkowych:
  - a) wyposażonych w grzejnikowe zawory termostatyczne i elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania,
  - b) nie wyposażonych w podzielniki z uwagi na odmowę użytkownika lokalu na ich zamontowanie, jak również w sytuacji lokali użytkowych wynajmowanych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych,
  - c) wyposażonych w wodomierze indywidualne,
  - d) nie wyposażonych w wodomierze.

### III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓLWE

#### § 3

1. Za lokal wyposażony w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania uważa się:
  - lokal mieszkalny posiadający zamontowane podzielniki na grzejnikach w pokojach i kuchni (bez łazienki, przedpokoju, w c),
  - lokal użytkowy posiadający zamontowane podzielniki na wszystkich grzejnikach w danym lokalu.
2. Za powierzchnię lokalu ogrzewaną centralnie uważa się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu tj. powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu.
3. W przypadku niemożliwości technicznej zamontowania podzielnika (trwała zabudowa grzejnika) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania j/n.:
  - od powierzchni pomieszczenia bez podzielnika z zastosowaniem ceny ryczałtowej za m<sup>2</sup> p. u. ustalonej zgodnie z § 9 ust.5,

- w pozostałych pomieszczeniach - według wskazań podzielników kosztów i zasad określonych w § 5.
4. Lokale mieszkalne/użytkowe posiadające wodomierze indywidualne na ciepłej i zimnej wodzie będą rozliczane na podstawie odczytu z wodomierzy.
  5. Lokale mieszkalne/użytkowe nie posiadające wodomierzy indywidualnych na ciepłej i zimnej wodzie będą rozliczane według ustalonego ryczału zgodnie z § 15 Regulaminu:
    - w lokalach mieszkalnych - ryczału na osobę i ilości osób zamieszkałych,
    - w lokalach użytkowych – ryczału za lokal.

#### § 4

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami regulowanymi do sprzedawcy ciepła wg comiesięcznych faktur VAT. Koszty dostawy energii cieplnej ewidencjonowane są odrębnie dla każdego węzła cieplnego i rozliczane na użytkowników lokali znajdujących się w budynkach zasilanych w ciepło z danego węzła. Po przeprowadzonych rozliczeniach zużycia ciepła na podgrzanie wody i centralne ogrzewanie, wynik w rozliczeniu kosztów powstały na dzień 31.12. każdego roku w obrębie każdego węzła cieplnego, przenoszony jest do rozliczenia w roku następnym.
2. Całkowity koszt dostawy energii cieplnej do poszczególnych budynków (zespołu budynków zasilanych w ciepło ze wspólnego węzła cieplnego) ustala się według wskazań liczników ciepła zgodnie z postanowieniami ustawy „Prawo Energetyczne” w oparciu o umowę z dostawcą ciepła oraz obowiązującą „Taryfą dla ciepła” zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki w zakresie kosztów stałych i zmiennych.
3. Do kosztów energii cieplnej używanej na potrzeby centralnego ogrzewania doliczane będą koszty rozliczenia według stawek wynikających z umowy zawartej z firmą rozliczającą koszty ogrzewania, wymiany podzielników.

### A. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I USTALANIE OPŁAT

#### § 5

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego budynku (zespołu budynków w obrębie węzła cieplnego). Pierwszego rozliczenia dokonuje się po tzw. okresie bazowym, tj. po 12 kolejnych miesiącach, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpił montaż podzielników. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy.
2. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania do rozliczenia w systemie podzielnikowym wyliczane są w oparciu o koszty ciepła budynku (zespołu budynków w obrębie węzła) pomniejszone o wpływy z naliczeń opłat za podgrzanie wody przez sezon rozliczeniowy z lokali danego budynku (zespołu budynków w obrębie węzła) oraz z opłat za centralne ogrzewanie lokali nieopomiarowanych, w których rozliczenie następuje według zasad określonych w § 9 ust. 5.

W kosztach centralnego ogrzewania wyodrębnia się koszty:

- a) zmienne – obejmujące poniesione przez Spółdzielnię koszty zużytej energii cieplnej wyliczone w oparciu o odczyty liczników ciepła oraz obowiązującą cenę sprzedawcy ciepła, powiększone o koszty usług przesyłowych i opłatę za nośnik energii cieplnej ustaloną wg wodomierza zamontowanego w danym węźle cieplnym, zaewidencjonowane w oparciu o faktury VAT sprzedawcy ciepła. Od tych kosztów odejmuje się naliczone wpływy z tytułu podgrzania wody w danym budynku (grupy budynków w obrębie węzła cieplnego) zarówno z lokali z wodomierzami, jak i nieopomiarowanych. Otrzymana różnica kosztów stanowi zmienny koszt centralnego ogrzewania i przyjęta jako 100% - zostaje rozliczona w następujących proporcjach:

- 85 % kosztów rozlicza się w ten sposób, że dzieli się je przez sumę wskazań podzielników z wszystkich lokali opomiarowanych w danym budynku, z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych oraz lokalowych stosowanych odrębnie dla każdego z lokali - wyliczając w ten sposób cenę jednej jednostki rozliczeniowej. Koszty na potrzeby ogrzania każdego z lokali uzyskuje się mnożąc wyliczoną jak wyżej cenę jednej jednostki rozliczeniowej przez wskazania podzielników w danym lokalu po zastosowaniu współczynników korygujących.

Koszty te są kosztami na potrzeby ogrzania danego lokalu i określane są jako koszty zmienne centralnego ogrzewania,

- 15 % kosztów rozlicza się w sposób określony w pkt. 2 lit. b). Powyższe koszty określane jako koszty stałe są kosztami wynikającymi przede wszystkim z ogrzewania pomieszczeń łazienek, w których nie ma zamontowanych podzielników, z ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku (suszarni, pralni, klatek schodowych, korytarzy), z ogrzewania budynku poprzez piony instalacji centralnego ogrzewania.
  - b) stałe – obejmujące koszty ustalone w oparciu o faktury VAT sprzedawcy ciepła z tytułu mocy zamówionej na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę dla każdego z budynków (grupy budynków w obrębie węzła) oraz kosztów abonamentu, powiększone o koszty wynikające z ust. 2 lit. a) Regulaminu (15% kosztów zmiennych c. o.).
3. W wynajmowanych lokalach użytkowych Spółdzielni nie montuje się podzielników kosztów c. o., z uwagi na liczne zmiany najemców poszczególnych lokali. Najemcy lokali użytkowych otrzymują obciążenie z tytułu kosztów centralnego ogrzewania w wystawianych co miesiąc fakturach VAT.

#### **§ 6**

1. Podstawę rozliczenia stanowią odczyty, których dokonuje się ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu /mieszkalnym bądź użytkowym/.
2. Czynności odczytowe dokonuje osoba upoważniona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Bacieczki” - przedstawiciel firmy rozliczającej.
3. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu (osoby pełnoletniej).
4. Każdorazowo użytkownik potwierdza podpisem dokonanie odczytu, prawidłowy stan urządzenia oraz plomb na podzielnikach.
5. W czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.
6. O terminie odczytu użytkownik lokalu zostaje zawiadomiony poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń. Użytkownikowi przysługują dwa terminy odczytu zawarte w harmonogramie i podane na tablicy ogłoszeń oraz trzeci odczyt dodatkowy wyznaczony w wysłanym przez Spółdzielnię zawiadomieniu pisemnym. Następne próby odczytu są wykonywane za dodatkową opłatą użytkownika lokalu, jednak nie później niż 14 dni po terminie wynikającym z zawiadomienia pisemnego.
7. W przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie (podstawowym oraz dodatkowym, o których mowa w ust. 6.), mieszkanie bądź lokal traktuje się jako nie udostępniony do odczytu.

#### **§ 7**

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Udostępnienia lokalu w celu:
  - a) zamontowania urządzeń / termostatów i podzielników, wymiany podzielników /,
  - b) dokonywania odczytów,
  - c) konserwacji urządzeń,
  - d) naprawy lub wymiany urządzeń,
  - e) kontroli stanu technicznego urządzeń pomiędzy okresami rozliczeniowymi.
2. Ochrony przed zniszczeniem urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.
3. Natychmiastowego zgłoszenia do Działu Technicznego Spółdzielni o:
  - a) uszkodzeniu urządzeń,
  - b) stwierdzeniu niewłaściwego działania,
  - c) naruszeniu plomb.

#### **§ 8**

1. Rozliczenia kosztów ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa. Szczegółowe zasady stosowania systemu rozliczeniowego określa umowa rozliczeniowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczeniową. Umowa ta traktuje m. innymi o stosowaniu w rozliczeniach współczynników grzejnikowych, które wylicza firma rozliczeniowa w oparciu o dokumentację techniczną oraz współczynników redukcyjnych (lokalowych) obliczonych na podstawie projektowego zapotrzebowania na ciepło.
2. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie za pośrednictwem Spółdzielni w terminie 70 dni licząc od zakończenia okresu rozliczeniowego (12-sto miesięcznego).
3. Ustalania przedpłat na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania (zaliczek) na następny okres rozliczeniowy na poszczególne lokale dokonuje Spółdzielnia.

## § 9

1. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalania wysokości miesięcznych przedpłat (zaliczek) oddzielnie na budynki w obrębie każdego węzła. Zmiana wysokości przedpłat może nastąpić z powodu:
  - a) zmian cen ciepła
  - b) wzrostów lub spadków zużycia ciepła w danym węźle.
2. Użytkownicy lokali wnoszą miesięczne zaliczki na centralne ogrzewanie, które są podawane przez Spółdzielnię na wydruku zawierającym opłatę za lokal i które podlegają rozliczeniu w stosunku do poniesionych kosztów ogrzewania w okresie rozliczeniowym.
3. Przedpłatę na potrzeby c. o. w zł./m<sup>2</sup> p. u. dla budynków opomiarowanych określa się na podstawie:
  - a) średniego zużycia ciepła na cele c. o. w trzech ostatnich okresach rozliczeniowych z zastosowaniem rezerwy nie większej niż 50% z uwagi na nieznane warunki pogodowe
  - b) prognozowanej wysokości cen ciepła.
  - c) w pierwszych trzech miesiącach po zakończeniu okresu rozliczeniowego, tj. do czasu otrzymania rozliczenia za uprzedni okres rozliczeniowy, zaliczka miesięczna na centralne ogrzewanie pozostaje bez zmian,
  - d) wysokość miesięcznych przedpłat na centralne ogrzewanie może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
    - wzrostu cen energii cieplnej (np. wyższego niż pierwotnie założono przy planowaniu kosztów na kolejny okres rozliczeniowy),
    - wzrostu lub spadku zużycia energii cieplnej dla węzła.
4. Wysokość zaliczki na c. o. w lokalu opomiarowanym może ulec zmianie (obniżenie lub wzrost) na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu. Decyzję w przedmiotowej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni, po ocenie przez służby Spółdzielni zasadności danego wniosku, w tym w szczególności po przeanalizowaniu kosztu ogrzewania danego lokalu oraz średniego kosztu ogrzewania w budynku.
5. Użytkownikom lokali nieopomiarowanych, gdy w budynku pozostałe lokale są opomiarowane, jest naliczana jednostkowa opłata ryczałtowa za centralne ogrzewanie w wysokości przedpłaty ustalonej przez Zarząd Spółdzielni dla tego budynku (budynków w obrębie danego węzła) powiększonej:
  - a) o 100% w przypadku lokali mieszkalnych (2-krotność zaliczki),
  - b) o 150% w przypadku lokali użytkowych (2,5-krotność zaliczki).

## § 10

W rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania przestrzega się następujących zasad:

1. Użytkownik lokalu otrzymuje pisemne rozliczenie.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla każdego z lokali zawiera:
  - a) koszty stałe, rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku ,
  - b) koszty zmienne wynikające ze zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku, na podstawie których wylicza się cenę jednostki rozliczeniowej. Koszty na potrzeby ogrzania każdego z lokali uzyskuje się mnożąc wyliczoną jak wyżej cenę jednej jednostki rozliczeniowej przez wskazania podzielników w danym lokalu po zastosowaniu współczynników korygujących.
  - c) sumę naliczonych zaliczek na centralne ogrzewanie,
  - d) koszty rozliczenia wg systemu rozliczeniowego, w zależności od ilości podzielników w lokalu,
  - e) ewentualne koszty za wymianę podzielników.
3. W przypadku:
  - a) nadpłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty centralnego ogrzewania niższe od należnych wpływów) - jest ona zaliczana w poczet najbliższej/ych opłaty/t za lokal. Po potrąceniu przez Spółdzielnię bieżącej opłaty za lokal, w sytuacji, gdy użytkownik lokalu nie ma zaległości w zobowiązaniach wobec Spółdzielni, na jego pisemny wniosek nadpłata może być przelana na osobisty rachunek użytkownika lub wypłacona z kasy w formie gotówki w terminie 14 dni od dnia wpływu wniosku,
  - b) dopłaty za dany okres rozliczeniowy (koszty ogrzewania wyższe od należnych, naliczonych przez Spółdzielnię wpływów) - użytkownik lokalu ma obowiązek jej wpłaty w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może podjąć decyzję o rozłożeniu płatności na raty.

## § 11

1. Za sprawność podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczenia wg urządzeń pomiarowych odpowiada firma rozliczająca.

2. W przypadku, gdy uszkodzono podzielnik/podzielniki kosztów ogrzewania lub plomby w tym urządzeniu/urządzeniach w trakcie okresu rozliczeniowego, a udział powierzchni z uszkodzonymi podzielnikami w całkowitej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego/użytkowego stanowi:
  - do 50% - rozliczenie centralnego ogrzewania następuje według zasad określonych w § 9 ust. 5. ( ceny ryczałtowej) w stosunku do powierzchni pomieszczeń z uszkodzonymi podzielnikami;
  - powyżej 50% - rozliczenie centralnego ogrzewania następuje według zasad określonych w § 9 ust. 5. ( ceny ryczałtowej) w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej lokalu.
3. W przypadku uszkodzenia podzielnika bądź plomby, użytkownik lokalu pokrywa dodatkowe koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego przez firmę rozliczeniową.
4. W sytuacji stwierdzenia przez firmę rozliczeniową lub Dział Techniczny Spółdzielni niesprawności podzielnika nie z winy użytkownika lokalu:
  - dokonuje się naprawy podzielnika lub jego wymiany na nowy na koszt Spółdzielni,
  - dokonuje się rozliczenia kosztów c. o. w danym okresie rozliczeniowym w wysokości oszacowanego przez firmę rozliczeniową zużycia ciepła w pomieszczeniu z uszkodzonym podzielnikiem na podstawie danych zarejestrowanych przez podzielnik przed jego uszkodzeniem lub w oparciu o zużycie ciepła w danym pomieszczeniu z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
5. Mieszkania i lokale użytkowe (poza lokalami na umowach najmu), w których użytkownicy lokali nie wyrazili zgody na montaż podzielników, uniemożliwili dokonanie odczytu w terminie podstawowym i dodatkowym, bądź odmówili rozliczania się w systemie „podzielnikowym” zostają rozliczone wg zasad określonych w § 9 ust. 5.
6. W przypadku, kiedy użytkownik lokalu wyrazi zgodę na wejście w „podzielnikowy system” rozliczania kosztów ciepła i nastąpi uzupełniający montaż podzielników w lokalu, zaliczki na poczet kosztów c. o. dla takiego lokalu w okresie od początku okresu rozliczeniowego danego budynku/budynków w obrębie węzła cieplnego, wylicza się w oparciu o zapisy § 9 ust. 2, 3, 4 niniejszego Regulaminu. Przed tym okresem użytkownik lokalu wnosi opłatę ryczałtową ustaloną dla lokali nieopomiarowanych.
7. Zmiana sposobu rozliczania lokalu wg wskazań podzielników kosztów c. o. na rozliczenie wg jednostkowej opłaty ryczałtowej lub odwrotnie może nastąpić od początku okresu rozliczeniowego na pisemny wniosek użytkownika lokalu z zastrzeżeniem, że cały okres rozliczeniowy będzie rozliczany jednym sposobem (okresy rozliczeniowe kosztów c. o. poszczególnych budynków określa załącznik nr 2 do Regulaminu).
8. Zmiana sposobu rozliczania budynku (zespołu budynków w obrębie węzła cieplnego) wg wskazań podzielników kosztów c. o. na rozliczanie wg powierzchni użytkowej i odwrotnie może nastąpić od początku okresu rozliczeniowego na pisemny wniosek 85% użytkowników lokali położonych w danym budynku (zespole budynków w obrębie węzła cieplnego) z zastrzeżeniem, że cały okres rozliczeniowy będzie rozliczony jednym sposobem.
9. Wyjaśnień wszelkich wątpliwości w rozliczeniach za zużytą energię dokonuje Spółdzielnia. Reklamacje można zgłaszać w terminie do jednego miesiąca od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacja musi być rozpatrzona w ciągu 30 dni od daty jej złożenia. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od dokonania wpłaty kwoty wynikającej z rozliczenia za centralne ogrzewanie.

## § 12

1. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych:
  - a) W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej zbyciem lokalu, lub jego zamianą wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego do Spółdzielni przez zbywającego i nabywającego lokal (wzór oświadczenia określa załącznik nr 1 do Regulaminu).
  - b) W przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni w trakcie trwania okresu rozliczeniowego użytkownik lokalu wnosi opłaty za centralne ogrzewanie w wysokości ustalonej przedpłaty (zaliczki) w danym budynku do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego. Przedpłaty z tego okresu nie podlegają rozliczeniu. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty sprzedaży lokalu koszty centralnego ogrzewania w wysokości ustalonych przedpłat (zaliczek) ponosi poprzedni użytkownik lokalu lub Spółdzielnia (wyliczone za okresy, w których dany lokal pozostawał w ich dyspozycji).
  - c) W przypadku wystąpienia błędu w indywidualnym rozliczeniu kosztów c. o., na wniosek użytkownika lokalu złożony w okresie reklamacji, dokonuje się korekty rozliczenia indywidualnego. Spółdzielnia zwraca kwotę nienależnie pobraną lub żąda zwrotu kwoty nienależnie wypłaconej w terminie 30 dni

od daty dostarczenia korekty. W następnym okresie rozliczeniowym kwota ta powiększy lub pomniejszy koszty ogrzewania błędnie rozliczonego budynku (grupy budynków w obrębie węzła cieplnego).

- d) W przypadku wystąpienia błędu w kilku rozliczeniach indywidualnych Spółdzielnia może dokonać korekt indywidualnych rozliczeń kosztów c. o. w całym budynku (grupie budynków w obrębie węzła)).

### § 13

1. Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi podzielników, z wymianą podzielników pokrywa użytkownik lokalu w zależności od ilości zamontowanych podzielników kosztów c. o. w lokalu. Są one uwzględnione w rozliczeniu rocznym sporządzonym przez firmę rozliczeniową.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 będą ustalane raz w roku zgodnie z umową rozliczeniową zawartą przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.

### § 14

1. Zmiany w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody SM „Baciczki”. W przypadku dokonywania, na wniosek użytkownika lokalu, uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c. o. (np. zamiana grzejników) zostaną dokonane stosowne odczyty pośrednie i przemontowane podzielniki przez firmę rozliczeniową. Związane z tym koszty pokryje użytkownik lokalu.
2. Wszelkie koszty związane ze zmianami w instalacji centralnego ogrzewania dokonanymi na wniosek użytkownika lokalu obciążają tego użytkownika.
3. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową samowolnego demontażu grzejnika w lokalu rozliczenie kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy w całym lokalu zostanie przeprowadzone w oparciu o zasady określone w § 11 ust. 2 niniejszego regulaminu.

## B. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY I USTALANIE OPŁAT

### § 15

1. Opłatę za podgrzanie wody ustala się odrębnie dla lokali:
  - a) opomiarowanych – posiadających w lokalach wodomierze zainstalowane na urządzeniach odbiorczych. Opłatę ustala się w oparciu o średni koszt podgrzania wody w zasobach Spółdzielni. Podstawę do ustalenia opłaty za podgrzanie 1m<sup>3</sup> wody do rozliczenia z użytkownikami lokali stanowi:
    - ilość pobranego ciepła przez węzły cieplne wyposażone w ciepłomierze zbiorcze w okresie poza sezonem grzewczym w roku poprzednim
    - ustalone koszty w oparciu o obowiązujące ceny (z uwzględnieniem zmiany ceny przez sprzedawcę ciepła) zakupu czynnika grzewczego w zakresie opłaty zmiennej
    - ilość podgrzanej wody ustalona na podstawie liczników przepływowych w węzłach ciepłych.
  - b) nieopomiarowanych:
    - w lokalach mieszkalnych opłatę ustala się ryczałtowo w wysokości za 3,4m<sup>3</sup> wody/miesięcznie na osobę zamieszkałą (zameldowaną) w lokalu razy aktualnie obowiązującą cenę podgrzania wody. W przypadku lokalu mieszkalnego bez zgłoszonych osób do zamieszkania, do rozliczeń przyjmuje się opłatę ryczałtową w ustalonej wysokości na jedną osobę;
    - w lokalach użytkowych opłatę ustala się wg ryczałtu za 3,4m<sup>3</sup> podgrzania wody miesięcznie razy aktualnie obowiązującą cenę podgrzania wody.
2. Do ustalenia zmiany ceny podgrzania wody Rada Nadzorcza SM „Baciczki” upoważnia Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku lokali z wodomierzami, zaliczkowe opłaty miesięczne z tytułu podgrzania wody (wyliczone wg średniego kosztu za podgrzanie wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego) podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali według rzeczywistego zużycia w okresach półrocznych tj. według odczytów na dzień 31 maja i 30 listopada danego roku.

Koszty podgrzania wody rozlicza się z uwzględnieniem wskazań wodomierzy na ciepłą wodę, z zastosowaniem poniższych zasad:

- a) odczyt wskazań wodomierzy w lokalach dokonywany jest przynajmniej raz w roku przez przedstawiciela Spółdzielni. Drugi odczyt następuje w oparciu o podanie stanów liczników przez użytkowników lokali (osobiste lub telefoniczne) w terminie ogłoszonym na tablicach informacyjnych klatek schodowych. Odczytów dokonuje się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
  - b) użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych (poza lokalami użytkowymi na umowach najmu) posiadający indywidualne wodomierze wnoszą stałą miesięczną opłatę od każdego wodomierza przeznaczoną na cele przyszłej ich wymiany (legalizacji). Wysokość opłaty stałej uchwała Rada Nadzorcza i jest ona przeznaczona na fundusz remontowy.
  - c) w przypadku, jeżeli naliczone za okres rozliczeniowy zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody nie pokrywają kosztów, użytkownik lokalu jest zobowiązany do dokonania dopłaty w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
  - d) w przypadku, jeżeli naliczone za okres rozliczeniowy zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody przekraczają koszty, nadwyżka jest zaliczana na pokrycie zobowiązań wobec Spółdzielni lub opłaty za użytkowanie lokalu w przyszłych okresach.
  - e) indywidualne rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkownik lokalu otrzymuje w ciągu miesiąca od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.
  - f) w przypadku zmiany opłaty z tytułu podgrzania wody w Spółdzielni, wielkości zużycia c. w. na dzień zmiany opłaty ustala się do rozliczenia na podstawie średnio dobowego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym lokalu,
  - g) w przypadku braku możliwości dokonania odczytu (nieobecność użytkownika lokalu, odmowa udostępnienia urządzeń pomiarowych do odczytu) w dniu jego wykonywania (termin odczytu podawany jest w gablocie ogłoszeń na klatce schodowej), rozliczenie następuje na podstawie uśrednionego zużycia z poprzedniego okresu, w którym dokonano rozliczenia dla danego lokalu. Powtórny brak możliwości dokonania odczytu skutkuje wykonaniem rozliczenia szacunkowego na podstawie uśrednionego zużycia z poprzedniego okresu rocznego i zmianą zasad rozliczenia w następnym okresie tj. wg ryczałtu w przeliczeniu na 1 osobę, w wysokości takiej jak dla lokali mieszkalnych/użytkowych nieopomiarowanych. Ponowne rozliczenie według wodomierzy możliwe jest na wniosek użytkownika lokalu z jednoczesnym dokonaniem odczytu wodomierzy i korektą rozliczenia za podgrzanie wody do stanu aktualnych wskazań wodomierzy oraz ustaleniem zaliczki wynikającej z zużycia wody w danym lokalu.
  - h) w sytuacji stwierdzenia przez Dział Techniczny uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika lokalu (w tym m.in. zerwania plomby, założenia ścisków) dokonuje się montażu nowych wodomierzy na koszt użytkownika lokalu, a rozliczenie w danym okresie rozliczeniowym do dnia montażu wodomierzy przeprowadza się wg ryczałtu w przeliczeniu na 1 osobę, w wysokości takiej jak dla mieszkań nieopomiarowanych, w przypadku lokali użytkowych wg ryczałtu za 3,4m<sup>3</sup> podgrzania wody miesięcznie.
  - i) w sytuacji stwierdzenia przez Dział Techniczny uszkodzenia wodomierza nie z winy użytkownika lokalu dokonuje się naprawy wodomierza lub montażu nowego wodomierza na koszt Spółdzielni, a rozliczenie w danym okresie rozliczeniowym do dnia montażu wodomierza przeprowadza się na podstawie uśrednionego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
  - j) w przypadku żądania użytkownika lokalu sprawdzenia działania urządzenia pomiarowego przez uprawnioną firmę zewnętrzną, a następnie ustalenia, iż działa ono prawidłowo, użytkownika lokalu Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami związanymi z działaniami sprawdzającymi stan techniczny urządzenia, w tym zamontowania nowych wodomierzy, utrzymując w mocy uprzednie rozliczenie kosztów zużycia wody i jej podgrzania,
  - k) w przypadku braku wyrażenia zgody przez użytkownika lokalu na wymianę wodomierzy (dokonania legalizacji) lub nie udostępnienia w tym celu lokalu przez okres dwóch miesięcy, do rozliczeń przyjmuje się opłatę w przeliczeniu na 1 osobę, w wysokości takiej jak dla mieszkań nieopomiarowanych, w przypadku lokali użytkowych wg ryczałtu za 3,4m<sup>3</sup> podgrzania wody miesięcznie. Ten sposób rozliczania obowiązuje do czasu wymiany wodomierzy.
4. Pierwszy montaż wodomierzy odbywa się na koszt użytkownika lokalu. W pierwszym okresie rozliczeniowym po zamontowaniu wodomierzy, użytkownik wnosi zaliczkową opłatę miesięczną wyliczoną według ilości zryczałtowanej wynoszącej po 3 m<sup>3</sup> wody na jednego mieszkańca lokalu pomnożonej przez aktualną cenę podgrzania wody.

5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyposażonego w wodomierze, w oparciu o otrzymywane przez niego rozliczenia kosztów zużycia z. w. i c. w., Spółdzielnia może zmienić wysokość naliczanej miesięcznej zaliczki z tytułu podgrzania wody w lokalu.

#### **IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### **§ 16**

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik jest zobowiązany do utrzymywania w lokalu temperatury nie niższej niż 16°C. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego użytkownika lokalu mieszkalnego/użytkowego w wyniku jego nie ogrzewania Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zamontowaniu przy grzejnikach zaworów termostatycznych zablokowanych na min. +16°C. Koszt montażu obciąży fundusz remontowy danego budynku.
2. W przypadku zadłużenia czynszowego powyżej 3 m - cy Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odcięciu dostawy ciepłej wody do lokalu, z oplombowaniem przyłącza c. w.

##### **§ 17**

1. Użytkownikom lokali nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty w rozliczeniu kosztów c. o. przez podzielniki kosztów, jak również w rozliczeniu wody wg indywidualnych wodomierzy. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty, jeżeli zostanie ona uregulowana w terminie określonym w § 9 ust. 3 i § 15 ust. 4 pkt. c) Regulaminu.
2. Koszty z tytułu dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Decyzję o wprowadzeniu lub przerwaniu ogrzewania podejmuje na podstawie danych meteorologicznych Zarząd Spółdzielni.
4. Ryczałtowe opłaty dla lokali nieopomiarowanych nie podlegają dodatkowym rozliczeniom z użytkownikami lokali i pomniejszają koszty energii cieplnej do rozliczenia w systemie opomiarowanym.

##### **§ 18**

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z zastrzeżeniem, że rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w „systemie podzielnikowym” za okres rozliczeniowy 2007/2008 zostaną przeprowadzone na podstawie dotychczas obowiązującego Regulaminu.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc postanowienia „Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów ogrzewania i centralnej ciepłej wody w SM „Bacieczki” z dnia 12.09.1997r. wraz z późniejszymi zmianami.
3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 20/2008 z dnia 29 października 2008r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej



## Oświadczenie

**dotyczące: rozliczenia kosztów ogrzewania w „systemie podzielnikowym” w lokalu  
mieszkalnym/użytkowym nr .....przy ul..... w Białymstoku.**

Przyjmujemy do wiadomości, że wszelkie koszty związane z rozliczeniem lokalu mieszkalnego/  
użytkowego z tytułu centralnego ogrzewania w systemie podzielnikowym ponosi przejmujący lokal  
mieszkalny/użytkowy. Rozliczenie nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego dla budynku, w  
którym  
znajduje się w/wym. lokal i dotyczyć będzie użytkownika lokalu aktualnego na dzień sporządzenia  
rozliczenia przez firmę rozliczeniową.

Stający:

..... - opuszczający lokal

|

..... - przejmujący lokal

oświadczają, że akceptują w /podaną zasadę zarówno w przypadku, kiedy w wyniku rozliczenia kosztów  
ogrzewania wystąpi niedopłata (naliczone przedpłaty za c. o. niższe od poniesionych kosztów), jak  
również,  
kiedy będzie miała miejsce nadpłata (naliczone przedpłaty za c. o. wyższe od faktycznych kosztów  
ogrzewania).

.....  
podpis opuszczającego lokal

.....  
podpis przejmującego lokal

Do wiadomości:

FK oraz FE