

**Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła dla budynków
i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie
oraz podgrzanie wody użytkowej
w Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kielcach**

Wyjaśnienie używanych pojęć:

- Jednostka rozliczeniowa (**JR**) dla rozliczenia kosztów energii cieplnej – budynek, w którym instalacja centralnego ogrzewania jest zasilana przez jeden lub więcej układów pomiarowo – rozliczeniowych.
- Lokal – każdy lokal mieszkalny lub użytkowy, niezależnie od formy prawnej posiadania, znajdujący się w zasobach Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kielcach,
- Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna posiadająca spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu wyodrębnionego, najemca lokalu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- Powierzchnia ogrzewana centralnie – powierzchnia użytkowa całego lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki c.o. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (przedpokój, łazienka, w.c.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej: balkonów, loggi, piwnic, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki dziecięce, itp. Do powierzchni ogrzewanej nie wlicza się również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o.
- Współczynnik kubaturowy lokalu – liczba będąca wynikiem dzielenia wysokości danego lokalu przez standardową wysokość w grupie lokali zasilanych przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy (wartość równa 1 dla lokali o standardowej wysokości).
- Powierzchnia obliczeniowa – powierzchnia ogrzewana centralnie lokalu pomnożona przez współczynnik kubaturowy, uwzględniający różnice wysokości lokali,
- Sezon grzewczy – okres dostarczania do instalacji CO czynnika grzewczego w okresie rozliczeniowym.

1. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

1) Koszty energii cieplnej rozliczane są:

- a) dla centralnego ogrzewania – w odniesieniu do zasobów wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania,
- b) dla podgrzania wody – w odniesieniu do zasobów wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej.

2) Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali rozlicza się odrębnie dla każdej **JR** w Spółdzielni wg. faktycznych kosztów.

3) Całkowite koszty centralnego ogrzewania obejmują wyłącznie koszty ciepła wynikające z faktur przedsiębiorstwa energetycznego, w których skład wchodzi:

a) opłaty stałe:

- opłata za moc zamówioną stanowiąca iloczyn mocy zamówionej poszczególnego węzła cieplnego i ceny za jednostkę mocy [zł/MW] powiększona o podatek od towarów i usług,
- opłata za usługi przesyłowe stanowiąca iloczyn mocy zamówionej poszczególnego węzła cieplnego i ceny za jednostkę mocy [zł/MW] powiększona o podatek od towarów i usług,
- opłata za nośnik ciepła stanowiąca iloczyn uzupełnionego nośnika na podstawie wskazań wodomierza wody uzupełniającej w węźle cieplnym i ceny jednostkowej za 1 m³ nośnika,

b) opłaty zmienne:

- opłata za dostarczoną energię cieplną stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalonego na podstawie wskazań ciepłomierza głównego i ceny jednostkowej za ciepło [zł/GJ], powiększona o podatek od towarów i usług,
- opłata za usługi przesyłowe stanowiąca iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalonego na podstawie wskazań ciepłomierza głównego i ceny jednostkowej za usługi przesyłowe [zł/GJ], powiększona o podatek od towarów i usług.

4) Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest w oparciu o:

- a) wskazania liczników ciepła zamontowanych w indywidualnych węzłach cieplnych w budynkach,
- b) wskazania podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach (nie montuje się podzielników na grzejnikach w łazience)
- c) powierzchnię obliczeniową lokali [m²],
- d) powierzchnię klatek schodowych [m²],
- e) straty ciepła na przesyłowej sieci ciepłowniczej (dot. węzłów grupowych),
- f) wskazania liczników ciepła zamontowanych na przyłączach do lokali.

5) Koszty strat na przesył ciepła między węzłem grupowym (wymiennikownią) a węzłami indywidualnymi w **JR** rozliczane są proporcjonalnie do zużycia ciepła [GJ] przez **JR**.

6) Odczyt podzielników oraz liczników ciepła zainstalowanych na przyłączach do lokali odbywa się po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego. Okresy rozliczeniowe wynoszą 12 miesięcy.

Dla lokali mieszkalnych:

1 okres rozliczeniowy - od 1 czerwca do 31 maja dot. lokali w budynkach przy ul. Klonowej 42c, ul. Marszałkowskiej 73A, ul. Nałkowskiej 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, ul. Orkana 3, 5, 7, 9; ul. Struga 1, 3, 4, 8, ul. Warszawskiej 157, 159, 161 oraz pomieszczeń po zsykach

2 okres rozliczeniowy - od 1 lipca do 30 czerwca dot. lokali w budynkach przy ul. Klonowej 44, 46, 48, 50, 52, 56, 58, 60, ul. Marszałkowskiej 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, ul. Orkana 12, 16, 18, 20, 26, 28, 30, 34, 36, 38, 40, 42, 44 oraz pomieszczeń po zsykach

Dla lokali użytkowych: od 1 stycznia do 31 grudnia dot. lokali użytkowych w budynkach przy ul. Klonowej 54, ul. Nałkowskiej 2, ul. Orkana 11, 14,

7) Całkowite koszty centralnego ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym przez daną **JR**, dzielone są w sposób następujący:

7.1 W **JR**, w której lokale wyposażone są w ciepłomierze na przyłączach mieszkaniowych na:

- 7.1.1 **koszty stałe**, niezależne od użytkowników lokali w wysokości opłat stałych za ogrzewanie określonych w pkt.3) a) - rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału powierzchni obliczeniowej lokali,
- 7.1.2 **koszty wspólne**, niezależne od użytkowników lokali w wysokości określonej na podstawie różnicy opłat zmiennych [GJ] określonych w pkt.3) b) za ogrzewanie oraz kosztów zmiennych, zależnych od użytkowników lokali (pkt. 7.1.3) - rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału powierzchni obliczeniowej lokali,
- 7.1.3 **koszty zmienne** ogrzewania budynku, zależne od użytkowników lokali - rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału zredukowanego zużycia ciepła lokali [GJ]. Zredukowane zużycie ciepła poszczególnych lokali, obliczone jest jako iloczyn zużycia [GJ] wg. wskazania ciepłomierza lokalowego i współczynnika wyrównawczego danego lokalu.

7.2 Indywidualny koszt dla użytkownika lokalu stanowi sumę kosztów stałych, wspólnych i zmiennych. Do rozliczeń kosztów ogrzewania dolicza się koszt serwisu rozliczeniowego.

7.3 Rozliczanie kosztów ogrzewania w **JR** z ciepłomierzami w przypadkach szczególnych:

7.3.1 Jeżeli użytkownik lokalu doprowadzi do zafałszowania wskazań licznika ciepła lub uszkodzenia licznika ciepła powodujące brak możliwości dokonania odczytu zużycia ciepła, to użytkownikowi takiego lokalu zostaną naliczone koszty ogrzewania jako odszkodowanie na rzecz wszystkich pozostałych użytkowników lokali w **JR** w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- a) koszty stałe i wspólne obliczane będą jak dla pozostałych lokali zgodnie z pkt. 7.1.1 i 7.1.2,
- b) koszty zmienne obliczane będą proporcjonalnie do jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych jako iloczyn powierzchni obliczeniowej tego lokalu i liczby jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² lokalu, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1 m², w obrębie danej **JR**.

7.3.2 Dla lokali, w których nie jest możliwe dokonanie odczytu zużycia ciepła z powodu uszkodzenia licznika nie zawinionego przez użytkownika lokalu, koszty c.o. takiego lokalu będą obliczane w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- a) koszty stałe i wspólne obliczane będą jak dla pozostałych lokali zgodnie z pkt. 7.1.1 i 7.1.2,
- b) koszty zmienne obliczane będą proporcjonalnie do jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych jako iloczyn powierzchni obliczeniowej tego lokalu i średniej liczby jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² w obrębie danej **JR**.

7.4 W **JR**, w której lokale wyposażone są w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania

z rejestracją temperatury pomieszczenia na:

7.4.1 **koszty stałe**, niezależne od użytkowników lokali w wysokości zaewidencjonowanych opłat stałych (ust.1.pkt.3. a) za ogrzewanie - rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału powierzchni obliczeniowej lokali,

7.4.2 **koszty wspólne**, niezależne od użytkowników lokali, stanowią część opłat zmiennych określonych w ust.1. pkt 3. b) związanych z dostarczaną do **JR** energią ciepłą, na zużycie której użytkownicy lokali nie mają wpływu, lecz z niej korzystają - rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału powierzchni obliczeniowej lokali. Koszty wspólne obejmują koszty energii do ogrzewania klatek schodowych oraz koszty strat ciepła na przesyłowej sieci ciepłowniczej w przypadku węzłów grupowych. Zestawienie dla poszczególnych **JR** udziału kosztów ogrzewania klatek schodowych w opłatach zmiennych określony jest w załączniku nr 1 niniejszego Regulaminu. W przypadku **JR** zasilanych z węzłów grupowych do w/w udziału będzie dodawany udział **JR** w stratach ciepła na przesyłowej sieci ciepłowniczej, ustalany po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego.

7.4.3 **koszty zmienne I**, zależne od użytkowników lokali, stanowią część opłat zmiennych określonych w pkt 3) b) związanych z dostarczaną do **JR** energią ciepłą - rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych I lokali, określonych na podstawie iloczynu powierzchni obliczeniowej lokalu i różnicy średnich temperatur wewnętrznej lokalu i zewnętrznej w sezonie grzewczym. Udział kosztów zmiennych I w opłatach zmiennych wynika z różnicy opłat zmiennych określonych w pkt.3) b) oraz sumy kosztów wspólnych i kosztów zmiennych II dla poszczególnych **JR**.

Koszty zmienne I obejmują m.in. koszty emisji ciepła pionów grzewczych w lokalach, ogrzewania nieopomiarowanych łazienek oraz wymiany ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane - ściany, stropy itp.

Średnia temperatura wewnętrzna lokalu w sezonie grzewczym - obliczana jest na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.

Średnia temperatura zewnętrzna w sezonie grzewczym - obliczana jest na podstawie średnich zewnętrznych temperatur dobowych od dnia uruchomienia do dnia wyłączenia centralnego ogrzewania. Wartości temperatur zewnętrznych mogą pochodzić od dostawcy ciepła lub z publikacji Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

7.4.4 **koszty zmienne II**, zależne od użytkowników lokali, w wysokości **20 %** opłat zmiennych za ogrzewanie określonych w pkt 3) b) - rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych II lokali, określonych na podstawie iloczynu wskazań podzielników, współczynników oceny grzejników i współczynników wyrównawczych lokali.

Koszty zmienne II uwzględniają koszty emisji ciepła z opomiarowanych grzejników w lokalach.

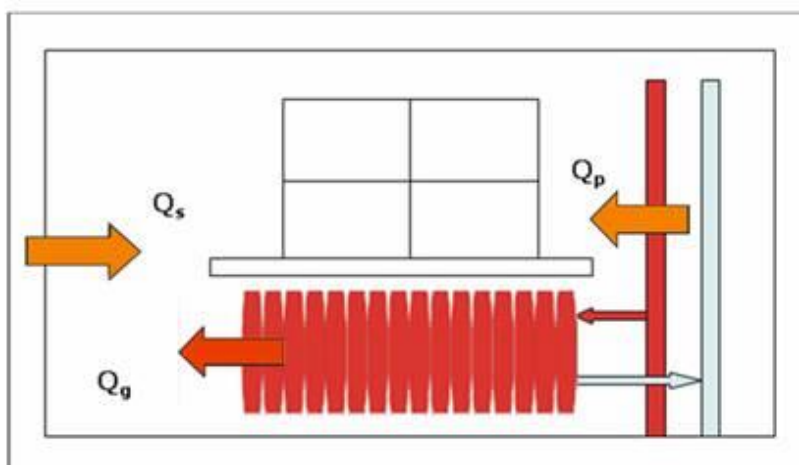
Współczynnik oceny grzejnika - jest to wartość liczbową wynikająca z typu oraz nominalnej mocy grzejnika przy założeniu odpowiedniej mocy grzejnika bazowego, dla danego typu podzielnika.

Współczynnik wyrównawczy lokalu – jest to wartość liczbową wyliczona na podstawie opracowanego bilansu cieplnego, służąca do korygowania jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych II lokali w zależności od ich położenia w bryle budynku.

- 7.5 Całkowite zakręcenie grzejników opomiarowanych w lokalu powoduje, że źródłem ogrzewania takiego lokalu jest wyłącznie ciepło przenikające z lokali sąsiednich poprzez dzielące je ściany i stropy oraz ciepło pochodzące z nieopomiarowanych grzejników w łazienkach i pionów grzewczych w lokalu. Jeśli po rozliczeniu kosztów ogrzewania maksymalny całkowity koszt ogrzania 1 m² powierzchni jednego lokalu przekracza 2,5 krotnie minimalny całkowity koszt ogrzania 1 m² innego lokalu w tej samej JR to oznacza, że rzeczywiste udziały kosztów zmiennych I i II w danym okresie rozliczeniowym odbiegają od zakładanych w regulaminie. To znaczy, że w danym sezonie grzewczym więcej ciepła było dostarczane do lokali z innych najważniejszych źródeł ciepła takich jak ciepło przenikające z sąsiednich lokali poprzez ściany i stropy wewnętrzne Q_s , ciepło pozyskane z pionów grzewczych Q_p oraz ciepło dostarczone z nieopomiarowanych grzejników w łazienkach. W takim przypadku zużycie ciepła Q_g zarejestrowane przez podzielniki kosztów ogrzewania na grzejnikach opomiarowanych było niższe niż zakładane w regulaminie.

Bilans najważniejszych źródeł ciepła w lokalu

(na szkicu nie uwzględniono ciepła pochodzącego z nieopomiarowanych łazienek)



CIEPŁO DO OGRZANIA

=

Q_s - ciepło ze ścian + Q_g - ciepło z grzejnika + Q_p - ciepło z pionów

W takiej sytuacji, firma rozliczająca zobowiązana jest do ponownego rozliczenia kosztów ogrzewania tej JR, zmniejszając udziału kosztów zmiennych II na rzecz udziału kosztów zmiennych I o tyle, aby dysproporcja całkowitych maksymalnych i minimalnych jednostkowych kosztów ogrzewania [zł/m²] lokali w JR zmniejszyła się do poziomu 2,5.

Maksymalna dopuszczalna dysproporcja kosztów ogrzewania w **JR**:

$$\frac{\text{Maksymalny koszt ogrzewania lokalu}}{\text{Minimalny koszt ogrzewania lokalu}} = 2,5$$

7.6 Koszt całkowity za centralne ogrzewanie lokalu stanowi:

7.6.1 Sumę kosztów stałych, wspólnych, zmiennych I, zmiennych II.

7.6.2 Koszt obsługi systemu rozliczeniowego proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników w lokalu oraz kosztu wykonania ewentualnych usług dodatkowych zleconych przez Spółdzielnię lub bezpośrednio użytkownika danego lokalu. W przypadku lokali nieopomiarowanych, zlokalizowanych w **JR**, w której stosowane są podzielniki kosztów ogrzewania, do kosztów ogrzewania dodaje się koszt w wysokości serwisu rozliczeniowego stosowanego dla lokali opomiarowanych, proporcjonalnie do ilości grzejników przewidzianych do opomiarowania.

7.7 Rozliczanie kosztów ogrzewania w **JR** z podzielnikami kosztów ogrzewania w przypadkach szczególnych:

7.7.1 Koszty zmienne I nie mogą być niższe niż wynikające z temperatury wewnętrznej lokalu na poziomie 16°C, z uwagi na treść Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. z późn. zm.), na podstawie którego, dla zapewnienia ochrony budynków oraz właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, w pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C. Jeśli średnia wewnętrzna temperatura pomieszczenia w lokalu zarejestrowana przez podzielnik będzie niższa niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi I będącymi wynikiem przyjęcia do obliczeń temperatury takiego pomieszczenia na poziomie 16°C.

7.7.2 Jeżeli użytkownik lokalu nie wyrazi zgody lub nie udostępni mieszkania w celu zamontowania podzielników i będzie w sposób niekontrolowany zużywał energię ciepłą do ogrzewania (lokal nieopomiarowany w **JR** opomiarowanej podzielnikami kosztów ogrzewania), użytkownikom takich lokali nalicza się koszty ogrzewania jako odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników lokali danej **JR** w wysokości określonej zgodnie z następującymi zasadami:

- a) koszty stałe i wspólne obliczane będą jak dla lokali opomiarowanych,
- b) koszty zmienne I i II obliczane będą proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych tych kosztów zmiennych, jako iloczyn powierzchni lokalu nieopomiarowanego i liczby jednostek rozliczeniowych poszczególnych kosztów zmiennych przypadających na 1 m² lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania 1 m², w obrębie danej **JR**.

7.7.3 Użytkownik lokalu, pomimo wyposażenia instalacji c.o. w podzielniki kosztów, zostanie obciążony za ogrzanie lokalu wg zasad określonych w pkt. 7.7.2

w następujących przypadkach:

- a) bez zgody Spółdzielni zdemontuje grzejnik, wymieni na nieopomiarowany lub dokona jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania (zmiany nastaw wstępnych zaworów termostatycznych, montażu zaworów na powrocie grzejnika itp.).
- b) zdemontuje podzielnik/i z grzejnika/ów,
- c) uszkodzi choćby jeden podzielnik, jego plombę lub kotwę montażową, zdemontuje opaskę plombującą przyłączy grzejnika lub dokona innej niepożądanego ingerencji w urządzenie, mającej wpływ na wskazania podzielnika/ów,
- d) innych sytuacjach uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielnika
- e) nie udostępni podzielników kosztów ogrzewania, w celu przeprowadzenia ich kontroli, odczytu lub dokona ingerencji w urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,
- f) nie udostępni mieszkania do przeprowadzenia kontroli podzielników lub instalacji centralnego ogrzewania w trakcie sezonu grzewczego,

7.7.4 W przypadku zaistnienia sytuacji określonych w punkcie 7.7.3 a), b), c) i d) użytkownik lokalu pokryje koszty związane z doprowadzeniem instalacji i podzielników do stanu właściwego.

7.7.5 Stwierdzenie faktu manipulacji określonych w punkcie 7.7.3 a), b), c) i d) itp. oprócz konsekwencji określonych w poprzednich punktach, może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).

7.8 W lokalach, w których nie zainstalowano podzielników, a następnie został zadeklarowany montaż, zużycie energii cieplnej do czasu zainstalowania podzielnika kosztów ogrzewania wyliczone będzie wg zasad określonych w pkt 7.7.2 .

7.9 Odczyty podzielników dokonuje się drogą radiową, raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W przypadku braku możliwości odczytu podzielnika/ów drogą radiową użytkownik lokalu musi umożliwić dostęp do lokalu i zadbać o swobodny dostęp do urządzeń (usunięcie ewentualnej obudowy, mebli zastawiających grzejniki itp.) w celu kontroli, odczytu lub wymiany urządzeń.

7.10 Informację o konieczności odczytu wzrokowego podzielników umieszcza się w skrzynce pocztowej przynależnej do danego lokalu, przekazuje w rozmowie telefonicznej lub za pomocą wiadomości SMS. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w ustalonym terminie wyznacza się 2-gi dodatkowy termin. Jeśli w drugim terminie użytkownik nie będzie obecny to rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu zostanie dokonane wg zasad określonych w pkt. 7.7.2 .

7.11 Obowiązki użytkownika lokalu:

- a) dbałość o stan techniczny podzielników i ochronę przed uszkodzeniem,
- b) niezwłoczne informowanie Spółdzielni o stwierdzonych przez siebie uszkodzeniach podzielnika. W przypadku naruszenia plomby podzielnika na wyświetlaczu pojawia się tekst „oPEn ”, natomiast w przypadku nieprawidłowości w działaniu podzielnika tekst „ Error ”. Użytkownik po stwierdzeniu takich komunikatów powinien niezwłocznie

zawiadomić bezpośrednio firmę rozliczeniową lub za pośrednictwem Administracji Osiedla,

- c) umożliwienie przeprowadzenia kontroli prawidłowości eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania i podzielników przez upoważnionego pracownika Spółdzielni lub firmy rozliczającej.

8) Na poczet opłat za energię ciepłą pobierana będzie miesięczna zaliczka ustalana na podstawie kosztów zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów energii w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Zaliczki ustalane są indywidualnie dla każdego lokalu. Minimalna wysokość indywidualnej zaliczki [zł/m²] wynosi:

$$Z = 1,2 \times \text{średni koszt ogrzania 1 m}^2 \text{ pow. użytkowej w danej JR.}$$

Ustalona wysokość miesięcznych zaliczek centralnego ogrzewania będzie obowiązywała od:

- 1 września dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych w pomieszczeniach zsypów,
- 1 lutego dla lokali użytkowych.

W przypadku wzrostu kosztów opłat za zakup energii cieplnej niezwłocznie następuje zmiana wysokości zaliczek (przedpłat).

- 9) W przypadku zamiany lub sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym pomiar zużytego ciepła dokonywany był wg. podzielników kosztów, do uregulowania opłat za miniony okres grzewczy zobowiązany jest aktualny użytkownik. W przypadku zmiany najemcy lokalu użytkowego rozliczenie ciepła dokonywane jest odrębnie z każdym użytkownikiem lokalu.
- 10) Jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego ma nadwyżkę opłat za energię ciepłą, Spółdzielnia zwraca nadpłacone kwoty w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie ich na poczet opłat eksploatacyjnych lub na wniosek użytkownika, wypłaca gotówkę jeżeli nie ma on zaległości w opłatach. Kwota niedopłaty powiększa należność czynszu bieżącego przy najbliższej opłacie miesięcznej.
- 11) Zasady eksploatacji instalacji grzewczych.
 - a) instalacja grzewcza budynku stanowi własność Spółdzielni za wyjątkiem podzielników kosztów ogrzewania oraz grzejników wymienionych przez lokatora za zgodą Spółdzielni.
 - b) użytkownik lokalu nie może odłączyć swojego lokalu od ogólnej instalacji c.o. w budynku.
 - c) użytkownik lokalu nie może również dokonywać samowolnie ingerencji w instalację c.o. i dokonywać we własnym zakresie żadnych przeróbek instalacji c.o. (np. zmiana przebiegu pionów, wymiany pionów, demontaż lub likwidacja grzejników, montaż dodatkowego grzejnika, powiększenie istniejącego zestawu grzejnikowego lub jego zamiana, zmiana lub montaż zaworów grzejnikowych, spuszczenie wody z instalacji c.o. itp.) bez zgody Zarządu Spółdzielni i jeżeli zachodzi taka potrzeba również właścicieli sąsiednich lokali.
 - d) wszelkie zmiany instalacji powinny być wykonywane i zakończone poza sezonem grzewczym.
 - e) demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe c.o..
 - f) w przypadku dokonania przez użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne

wprowadzenie ich do obrotu w budownictwie wielorodzinnym wraz z karta katalogową. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni oraz firmy rozliczeniowej o dokonanej wymianie grzejników w celu dokonania przemontowania podzielnika i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą bądź przeniesieniem grzejników w lokalu, przemontowaniem podzielników i ich programowaniem oraz przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika lokalu.

g) w przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika lokalu. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.

12) Koszty wymiany i legalizacji ciepłomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania pokrywane są ze środków funduszu remontowego danej JR.

13) Reklamacje.

a) użytkownik lokalu, w sekretariacie Spółdzielni, może składać reklamacje rozliczenia kosztów ogrzewania w terminie do 30 dni od daty jego otrzymania, reklamacje złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane.

b) reklamacja winna być złożona w formie pisemnej z uzasadnieniem i wskazaniem kwestionowanych elementów rozliczenia indywidualnego, do reklamacji należy dołączyć kopię rozliczenia.

c) reklamacje rozpatruje się w terminie 30. dni od daty złożenia, a w sprawach skomplikowanych nie dłużej niż w terminie 60. dni.

2. Koszty energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej.

1) Rozliczenie kosztów podgrzewania wody prowadzone jest na podstawie rzeczywistych kosztów, odrębnie dla osiedla Uroczysko II oraz odrębnie dla budynków posiadających indywidualne wymienniki ciepła lub kotłownie gazowe.

2) Rozliczanie kosztów energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej dokonywane jest w oparciu o:

a) wskazania liczników energii cieplnej dla osiedla Uroczysko II oraz budynków posiadających indywidualne wymienniki ciepła,

b) wskazania gazomierzy,

c) wskazania wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach, traktowanych jako podzielniki kosztów.

3) Koszt podgrzania wody użytkowej w budynku lub zespole budynków określa się na podstawie faktycznych kosztów podgrzania wody wyszczególnionych na fakturach wystawionych przez przedsiębiorstwo energetyczne, a przypadku budynków z własną kotłownią gazową na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę gazu.

- 4) Całkowite koszty podgrzewania wody dzieli się na:
 - a) koszty stałe zależne od mocy zamówionej
 - b) koszty zmienne zależne od kosztów energii.
- 5) Jednostkowe koszty podgrzewania wody ustalane są w następujący sposób:
 - a) koszty stałe – poprzez podzielenie całkowitych kosztów stałych przez ilość mieszkań na osiedlu Uroczysko II oraz budynków posiadających indywidualne wymienniki ciepła lub kotłownie gazowe,
 - b) koszty zmienne – poprzez podzielenie rocznych kosztów energii cieplnej (dla osiedla Uroczysko II oraz dla budynków posiadających indywidualne wymienniki ciepła) lub gazu (dla budynków posiadające kotłownie gazowe) przez roczne zużycie wody ustalone na podstawie odczytu wodomierzy głównych.
- 6) Na poczet opłat za energię ciepłą użytą do podgrzewania wody pobierana będzie zaliczka uchwalana przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu. Zaliczki ustalane są na podstawie kosztów podgrzania wody oraz jednostkowego zużycia dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków. Wysokość zaliczek będzie powiększona o prognozowany % wzrostu kosztów ciepła przez przedsiębiorstwo energetyczne.
- 7) Użytkownik lokalu korzystający z ciepłej wody użytkowej przygotowanej w węźle lub kotłowni gazowej, zobowiązany jest wносить zaliczki (przedpłaty) miesięczne na poczet należności z tytułu podgrzania wody.
- 8) Zmiana wysokości zaliczek miesięcznych w trakcie roku spowodowanych zmianą cen za ciepło lub zmianą ilości zużytego ciepła na podgrzanie wody, wymaga uchwały Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu.
- 9) Dla budynków wyposażonych w węzeł cieplny indywidualny dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej niedopłata lub nadpłata wynikająca z różnicy między zaewidencjonowanymi kosztami podgrzania wody wynikającymi z faktur przedsiębiorstwa energetycznego, a pobranymi zaliczkami (przedpłatami) od użytkowników lokali będzie pobierana lub zwracana w półrocznym okresie rozliczeniowym. Koszt uzupełniający lub zwrot będzie rozliczany proporcjonalnie do zużycia wodomierzy ciepłej wody w lokalach danego budynku.
- 10) Dla budynków os. Uroczysko II zasilanych w ciepłą wodę użytkową z węzła cieplnego grupowego niedopłata lub nadpłata wynikająca z różnicy między zaewidencjonowanymi kosztami podgrzania wody wynikającymi z faktur przedsiębiorstwa energetycznego, a pobranymi zaliczkami (przedpłatami) od użytkowników lokali będzie odnoszona w koszty eksploatacji nieruchomości proporcjonalnie do zużycia wody w budynkach danej nieruchomości.
- 11) Koszty wymiany wodomierzy pokrywane są ze środków funduszu remontowego danej JR.

3. Postanowienia końcowe.

- a) w sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy Kodeksy Cywilnego, Prawa Spółdzielczego, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statutu Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- b) do trwających w dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu postępowań związanych z rozliczaniem kosztów centralnego ogrzewania i wody stosuje się przepisy dotychczasowe.

- c) regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kielcach nr 192 z dnia 19.12.2023 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
4. Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:
- a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
 - b) 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. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
 - c) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. — Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn.zm.).
 - d) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn.zm.).
 - e) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 - f) 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.).
 - g) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022r. poz. 172 z późn.zm.).
 - h) Statut Świętokrzyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sekretarz Rady
Lidia Borowiec

Przewodniczący Rady
Henryk Bręczewski