

REGULAMIN
DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE
OGRZEWANIE I PODGRZEWANIE WODY UŻYTKOWEJ ORAZ ZIMNĄ WODĘ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BLOK” W POZNANIU

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów ciepła w budynku wielolokalowym opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn.zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119/03 poz. 1116).
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17.09.2010 r. w sprawie szczególnych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2010 r. nr 194, poz. 1291)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn.12.04.2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75/02 poz. 690).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74/99 poz. 836).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK” w Poznaniu.
7. Umowa zawarta między Odbiorcą a Dostawcą Ciepła na dostarczanie ciepła do budynków wielolokalowych Odbiorcy.
8. Umowa zawarta między Spółdzielnią a firmą rozliczeniową na serwis odczytowo-rozliczeniowy kosztów ogrzewania.

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie, podgrzewanie wody i zimną wodę.
2. Regulamin określa zasady rozliczeń z użytkownikami wszystkich lokali spółdzielczych, określonych poniżej jako lokale opomiarowane lub jako lokale nieopomiarowane.

§ 3

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a. **ODBIORCA** - właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, który kupuje ciepło na podstawie umowy z DOSTAWCĄ CIEPŁA lub dostarcza je z własnych źródeł i instalacji ciepłych.
 - b. **DOSTAWCA CIEPŁA** – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem, od którego ODBIORCA na podstawie umowy kupuje ciepło.
 - c. **c.o.** – centralne ogrzewanie.
 - d. **c.w.u.**– ciepła woda użytkowa.
 - e. **z.w.** – zimna woda.
 - f. **Użytkownik lokalu** – członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoba posiadająca własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni, właściciel lokalu, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
 - g. **Lokale opomiarowane w zakresie c.o.** – lokale, w których zainstalowano zawory termostatyczne oraz urządzenia wskaźnikowe, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie zgodności.
 - h. **Lokale nieopomiarowane w zakresie c.o.** – pomieszczenia (izby) zajmowane przez użytkownika, w których nie zamontowano urządzeń wskaźnikowych oraz lokale, których użytkownik uniemożliwił dostępu osobom upoważnionym do odczytu i kontroli prawidłowości działania tych urządzeń.
 - i. **Lokale opomiarowane w zakresie c.w.u.** – lokale, do których ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego, posiadających aktualne cechy legalizacyjne.
 - j. **Lokale nieopomiarowane w zakresie c.w.u.** - lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczanej wody podgrzanej, a także lokale, w których stwierdzono niesprawność urządzeń oraz lokale, których użytkownik uniemożliwił dostępu osobom upoważnionym do dokonywania odczytu wskazań wodomierzy lub kontroli ich prawidłowego działania.

- k. **Lokale opomiarowane w zakresie z.w.** – lokale, do których ilość dostarczanej zimnej wody określana jest wskazaniami zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego, posiadających aktualne cechy legalizacyjne.
- l. **Lokale nieopomiarowane w zakresie z.w.** - lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczanej zimnej wody, a także lokale, w których stwierdzono niesprawność urządzeń oraz lokale, których użytkownik uniemożliwił dostępu osobom upoważnionym do dokonywania odczytu wskazań wodomierzy lub kontroli ich prawidłowego działania.
- m. **Powierzchnia ogrzewana** – całkowita powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku.
- n. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol i piwnic.
- o. **Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** – do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane, powierzchnie zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się także powierzchnię piwnic do nich przynależnych.
- p. **Nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku (budynkach), których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym (grupowym węźle cieplnym).
- q. **Okres rozliczeniowy** - przedział czasu przyjęty do rozliczenia poszczególnych mediów:
 - c.o. - 12 miesięcy (terminy okresów rozliczeniowych w załączniku nr 1)
 - c.w.u. - 6 miesięcy
 - z.w. - 6 miesięcy
- r. **Współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła** – współczynniki redukcyjne wskazania urządzeń uwzględniające różnice jednostkowych strat ciepła w lokalach w związku z ich usytuowaniem w bryle budynku.
- s. **urządzenia wskaźnikowe** – podzielniki kosztów, mieszkaniowe liczniki ciepła (ul. Poznańska 51) ogrzewania.
- t. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „BLOK” w Poznaniu.

III. POSTANOWIENIE OGÓLNE

§ 4

1. Spółdzielnia wprowadza obowiązek montażu i stosowania do rozliczeń z użytkownikami lokali urządzeń wskaźnikowych – w przypadku kosztów ogrzewania oraz wodomierzy lokalowych – w przypadku kosztów przygotowania podgrzanej wody użytkowej, w przypadku gdy ponad 50% użytkowników lokali w nieruchomości wyraża zgodę na opomiarowanie.
2. Warunkiem objęcia danego okresu rozliczeniem kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na podstawie urządzeń wskaźnikowych i wodomierzy mieszkaniowych jest 80% udział mieszkań odczytanych w zakresie c.o., c.w.u. i z.w. w całkowitej ilości mieszkań nieruchomości.
3. Obsługa, w tym montaż i odczyt urządzeń wskaźnikowych i wodomierzy lokalowych, dokonywana jest przez Spółdzielnię lub podmiot upoważniony przez Spółdzielnię.

§ 5

1. Użytkownik lokalu o którym mowa § 4 ust 1 zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - a. zamontowania przygrzejnikowych zaworów termostatycznych, urządzeń wskaźnikowych oraz wodomierzy lokalowych,
 - b. dokonywania odczytów, wymiany i plombowania podzielników,
 - c. konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - d. kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania,

2. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a. natychmiastowego zgłoszenia administracji Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń w tym uszkodzeń i naruszenia plomb.
 - b. poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń.
3. O terminie i sposobie przeprowadzenia odczytów urządzeń służących do przedmiotowych rozliczeń, zainstalowanych w lokalach ich użytkownicy są powiadamiani z 5-cio dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych.
4. Najpóźniej 7 dni po pierwszym odczycie ogłaszony będzie drugi termin odczytu dla lokali nie odczytanych w pierwszym terminie, o ile użytkownicy tych lokali nie uzgodnią wcześniejszego terminu odczytu.
5. Po dwóch kolejnych wyznaczonych terminach podanych przez firmę odczytującą może być wyznaczony trzeci dodatkowy termin, na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Za odczyt w trzecim terminie użytkownik lokalu opłaci koszt odczytu ustalony pomiędzy Spółdzielnią, a firma rozliczającą w umowie wzajemnej.
6. Reklamację dotyczącą wykonanych odczytów należy zgłosić w terminie 10 dni od daty wykonania odczytu. Koszty reklamacji nieuzasadnionej obciążają użytkownika.
7. Odczyty urządzeń wskaźnikowych służących do rozliczeń kosztów ogrzewania odbywać będą się zdalnie, bez konieczności udostępniania lokalu przez użytkownika oraz potwierdzania protokołu odczytowego.
8. W przypadku kontroli stanu technicznego podzielników i stwierdzenia nieprawidłowości w działaniu urządzeń sporządzony zostaje protokół kontrolny podpisany przez użytkownika i przedstawiciela firmy rozliczeniowej.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ CIEPŁA

§ 6

1. Koszty dostawy ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy (na podstawie zawartych umów). Do kosztów dostawy ciepła nie zalicza się kosztów związanych z utrzymaniem wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania węzłów cieplnych.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów dostawy ciepła przypadających na poszczególne nieruchomości z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy ciepła przeprowadza się, przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym oddzielnie na związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie na związane z podgrzewaniem wody.
4. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby c.o. określa się na podstawie wskazania licznika ciepła zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym.
5. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby c.w.u. w danej jednostce określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego (ciepłomierza) a wskazaniem licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania.

§ 7

Koszty zużycia ciepła podlegają podziałowi na:

1. Koszty stałe c.o., do których zalicza się:
 - a. miesięczną opłatę stałą zakupu ciepła, która jest sumą: miesięcznej opłaty stałej za moc zamówioną, miesięcznej opłaty stałej za usługi przesyłowe.
 - b. koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku tj. klatek schodowych, pralni, suszarni itp.,
 - c. inne poniesione koszty związane z dostawą ciepła, niezależne od zużycia ciepła mierzonego licznikami w węźle cieplnym.
2. Koszty zmienne c.o. są różnicą pomiędzy całkowitymi kosztami ogrzewania budynku w okresie rozliczeniowym, a stałymi kosztami ogrzewania wymienionymi w ust. 1.
3. Koszty c.w.u., do których zalicza się:
 - a. opłatę zmienną dostawcy ciepła za dostarczone ciepło do nieruchomości oraz za usługi przesyłowe na podgrzanie wody wodociągowej,

- b. miesięczną opłatę stałą dostawcy ciepła, która jest sumą: miesięcznej opłaty stałej za zamówioną moc, miesięcznej opłaty stałej za usługi przesyłowe dla nieruchomości na potrzeby podgrzania wody wodociągowej.
4. Na potrzeby podziału kosztów ogrzewania na poszczególne lokale, przyjmuje się dla całych zasobów spółdzielni koszty stałe w wysokości 40% kosztów całkowitych.
 5. Do kosztów zmiennych z.w. zalicza się sumę opłat z lokali opomiarowanych z.w. (iloczyn suma odczytów wodomierzy mieszkaniowych i ceny jednostkowej dostawcy wody) oraz nieopomiarowanych (ryczałty).
 6. Różnica pomiędzy kosztem z.w. ponoszonym przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy wody dla danego budynku, a kosztem zmiennym z.w. zaliczana jest do kosztów eksploatacyjnych.

§ 8

1. Koszty stałe c.o. ustalone zgodnie z § 7 ust 1 rozlicza się na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. W przypadku występowania w budynku lokali użytkowych, ustala się podział kosztów stałych ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni tych lokali przy zastosowaniu współczynników przeliczeniowych:
 - a. współczynnik przeliczeniowy dla lokali mieszkalnych $W_m=1,0$
 - b. współczynnik przeliczeniowy dla lokali użytkowych W_u ustala się według wzoru:
 $W_u = H : 2,5m$ gdzie: H – wysokość pomieszczeń
3. Koszty zmienne c.o. dzielone są na:
 - a. koszty ciepła poniesione na ogrzanie pomieszczeń ogólnego użytku, które są elementem kosztów stałych ogrzewania (§ 7 ust 1 pkt b)
 - b. koszty zmienne ponoszone na ogrzewanie lokali rozliczane zgodnie ze wskazaniem urzędów wskaźnikowych.
4. Koszty c.w.u. ustalone wg zasad zawartych w § 7 ust 3 umniejsza się o opłatę stałą wnoszoną przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, do których dostarczana jest centralnie podgrzewana woda.
5. Koszty zmienne c.w.u. rozliczane są na m³ zużytej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi (woda podgrzana).

§ 9

1. Dla lokali niekorzystnie położonych w bryle budynku stosuje się współczynniki wyrównawcze opracowane na podstawie zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie, wyznaczonych w oparciu o aktualny bilans strat cieplnych poszczególnych budynków lub w przypadku braku danych (projektów) w oparciu o tabelę – załącznik nr 2.
2. W przypadku wykonania dociepleń ścian zewnętrznych budynku lub likwidacji instalacji co w pomieszczeniach wspólnego użytku, w lokalach sąsiadujących z takimi pomieszczeniami lub ocieplonymi ścianami zostaną zmienione współczynniki wyrównawcze niekorzystnie położenie w bryle budynku .

§ 10

1. W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania temperatury użytkowania pomieszczeń nie niższej niż 16⁰C (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r) oraz wyposażenia łazienki w grzejnik o mocy zapewniającej temp.24⁰C
2. Koszty stałe w wysokości 40% całkowitych kosztów ogrzewania rozdzielane są w proporcji: powierzchnia użytkowa lokalu do całkowitej powierzchni użytkowej ogrzewanej nieruchomości (budynku).
Koszty zmienne w wysokości 60% całkowitych kosztów ogrzewania rozdzielanych na:
 - koszty zmienne 1 (koszty zależne od temperatury) w wysokości 30% całkowitych kosztów ogrzewania, rozdzielanych proporcjonalnie do parametru będącego iloczynem powierzchni zajmowanego lokalu i różnicy średnich temperatur w okresie rozliczeniowym: temperatury lokalu i temperatury zewnętrznej.
 - koszty zmienne 2 (koszty zależne od zużycia) w wysokości 30% całkowitych kosztów ogrzewania, rozdzielanych proporcjonalnie do jednostek zużycia.

Uwzględnienie w kosztach zmiennych 1 średniej temperatury wewnętrznej rejestrowanej przez podzielnik jest wypełnieniem wymagań znowelizowanej ustawy Prawo energetyczne (od dnia 01.10.2016r.) w zakresie art. 45a, ust.9, pkt. 2, lit. a.

3. W przypadku braku urządzeń wskaźnikowych w danym lokalu koszt zmienny ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 2,0 kosztu średniego w wszystkich mieszkań tej nieruchomości.

V. USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE, PODGRZANĄ WODĘ UŻYTKOWĄ I ZIMNĄ WODĘ.

§ 11

1. Zaliczki (przedpłaty) na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzanej wody użytkowej wnoszone będą przez użytkowników co miesiąc (12 miesięcy), a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
2. Wysokość zaliczki na poczet ogrzewania, podgrzanej i zimnej wody użytkowej ustala Zarząd (z upoważnienia Rady Nadzorczej) każdorazowo po dokonanych rozliczeniach dla wszystkich użytkowników lokali na bazie ostatniego rozliczenia, przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania obejmujących prognozę wzrostu ceny ciepła i zimnej wody oraz przewidywanej ilości ciepła dostarczonego do nieruchomości.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
 - a. zmian cen energii cieplnej i kosztów wody
 - b. wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynkach opomiarowanych
 - c. indywidualnie na wniosek lokatora.
4. Rozliczenie opłat z użytkownikami lokali nastąpi w jak najkrótszym terminie, nie później jednak niż 90 dni licząc od daty odczytu w przypadku kosztów ogrzewania oraz 60 dni licząc od daty odczytu w przypadku kosztów podgrzanej wody użytkowej.
5. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
6. Inny sposób spłaty niedopłaty może mieć miejsce na wniosek użytkownika i jest indywidualnie rozpatrywany przez Zarząd Spółdzielni.
7. W przypadku wystąpienia nadpłaty kwota ta zostanie zaliczona na pokrycie :
 - a. zaległości w opłatach eksploatacyjnych lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni
 - b. bieżących lub przyszłych opłat za używanie lokalu,
 - c. lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu zostaje wypłacona w terminie 15 dni od daty złożenia wniosku.
8. Użytkownikom nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty, do czasu otrzymania przez użytkownika rozliczenia na piśmie, jaka wynika z rozliczenia zaliczek na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową.
9. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone w formie pisemnej do Spółdzielni w terminie 21 dni od daty doręczenia rozliczeń. Spółdzielnia lub firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia reklamacji.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej zamianą lub zbyciem lokalu, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego w Spółdzielni przez zbywającego i nabywającego lokal.
11. W przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty sprzedaży lokalu koszty centralnego ogrzewania ponosi Spółdzielnia.
12. W przypadku wystąpienia błędu w indywidualnym rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania na wniosek użytkownika lokalu złożony w okresie reklamacji można dokonać ponownego rozliczenia nieruchomości i wprowadzić korekty indywidualne w całej nieruchomości lub dokonać indywidualnej korekty rozliczenia i zwrócić kwotę nienależnie pobraną lub zażądać zwrotu kwoty nienależnie wypłaconej w terminie 30 dni od daty dostarczenia tej korekty.
13. Kwoty wynikłe z dokonanych korekt powiększą lub pomniejszą koszty ogrzewania i ciepłej wody błędnie rozliczonej nieruchomości w następnym okresie rozliczeniowym.

VI. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI, KTÓRE NIE ZOSTAŁY OPOMIAROWANE LUB NIE DOKONANO W NICH ODCZYTU.

§ 12

1. Lokale nieopomiarowane w zakresie c.o. rozliczane są w części stałej proporcjonalnie do powierzchni lokalu, w części zmiennej na podstawie oszacowanego zużycia ciepła zgodnie z zasadami ujętymi w § 10 ust 3. Lokale nieopomiarowane w zakresie c.w.u. i z.w. rozliczane są przyjmując wskaźnik zużycia $0,1323 \text{ m}^3/\text{m}^2$ powierzchni/miesiąc dla c.w.u. oraz $0,1323 \text{ m}^3/\text{m}^2$ powierzchni/miesiąc dla z.w. (wyliczone na dzień 30.06.2007r., po uwzględnieniu danych aktualnych: ilość osób 1786, powierzchnia $48\,582 \text{ m}^2$, norma zużycia c.w.u. oraz z.w. $7,2 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$).
Koszt podgrzania c.w.u. dla lokali nieopomiarowanych oblicza się wskaźnikiem $0,1323 \times \text{m}^2$ powierzchni lokalu \times koszt podgrzania 1 m^3 wody.
2. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań podzielników kosztów i jednocześnie nieudostępnienie lokalu przez użytkownika albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości szkody wyrządzonej pozostałym użytkownikom tej nieruchomości. Wielkość szkody wyznaczona będzie w następujący sposób:
 - koszty stałe szkody wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych,
 - koszty zmienne 1 wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych, przy przyjęciu projektowej temperatury lokalu,
 - koszty zmienne 2 wyznaczone będą tak jak dla lokali opomiarowanych - jednostki zużycia ciepła wyznaczone będą ze zużycia ciepła poszczególnych pomieszczeń lokalu, uwzględniającego długość sezonu grzewczego, godzinowe temperatury zewnętrzne i projektowe zapotrzebowanie ciepła oraz założeniu projektowych temperatur wewnętrznych w pomieszczeniach.Dany lokal uczestniczyć będzie w podziale kosztów ogrzewania tak jak dla lokali opomiarowanych i odczytanych.
3. W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonych uprzednio uszkodzeń urządzeń wskaźnikowych lub wodomierzy, ich demontażu lub niemożności dokonania odczytu wskazań w terminach odczytywania tych urządzeń zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust 3,4,5 Regulaminu – lokale, których to dotyczy rozliczane są jako nieopomiarowane.
4. W przypadku uszkodzenia tylko jednego urządzenia wskaźnikowego rozliczenie zużycia ciepła nastąpi wg zasad ujętych w ust. 2., w zakresie pomieszczenia, którego to dotyczy.
5. W przypadku stwierdzenia śladów manipulacji przy urządzeniach wskaźnikowych lub wodomierzach lokalowych – osoba odczytująca odstępuje od odczytów i zawiadamia jednocześnie Administrację Spółdzielni o powyższym fakcie.
6. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wskazań wodomierzy w lokalu przez dwa okresy rozliczeniowe rozliczenie zaliczek (przedpłat) nie przysługuje. Przyjmuje się, że ustalone zaliczki z tytułu c.w.u. są równe kosztom podgrzania wody za ten okres, a dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje się za ostateczne. Po tym okresie lokal zyskuje status lokalu nie opomiarowanego.
7. W przypadku braku technicznych możliwości opomiarowania pojedynczych pomieszczeń – pomieszczenia te będą rozliczane wg średniego zużycia ciepła w mieszkaniu.
8. W przypadku braku odczytu nie zawinionego przez użytkownika – pomieszczenia te będą rozliczane wg średniego zużycia ciepła w mieszkaniu.
9. Łazienki w mieszkaniach, w których nie są zamontowane urządzenia wskaźnikowe, rozliczane będą w kosztach stałych lokalu, pod warunkiem jednorodnego dla całej nieruchomości stanu ich wyposażenia w urządzenia wskaźnikowe.
10. Umowę na indywidualne rozliczenie zużycia ciepła można rozwiązać, składając rezygnację w formie pisemnej ze skutkiem od następnego okresu rozliczeniowego. Dla powyższego lokalu stosuje się opłaty szacunkowe zgodnie z ust 1.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

1. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi normatywne wyposażenie budynku. Za jej utrzymanie w należyтым stanie technicznym odpowiadają organy statutowe Spółdzielni.

2. Wszelkie zmiany w wyposażeniu instalacji na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a także likwidacja grzejnika wymagają uzyskania zgody Spółdzielni.
3. 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..
4. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Spółdzielni winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego najpóźniej do dnia 31 sierpnia danego roku celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczającej.
5. Zmiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym, kolejnym okresie rozliczeniowym.
6. W przypadku dokonania przez użytkownika za zgodą Spółdzielni wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu wraz z karta katalogową. Użytkownik ma obowiązek zawiadomienia firmy rozliczającej o przeprowadzonej wymianie grzejników, w celu dokonania przemontowania podzielnika i przeprowadzenia inwentaryzacji, najpóźniej do 15 września roku, w którym nastąpiła zmiana grzejników, za wyjątkiem zmian będących skutkiem awarii instalacji c.o.. W przypadku niezgłoszenia przez użytkownika wymiany grzejnika do 15 września dany grzejnik zostanie rozliczony jak w przypadku braku opomiarowania danego pomieszczenia bądź pomieszczeń. Koszty związane z wymianą grzejników, przemontowaniem podzielników i przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika.
7. W przypadku demontażu grzejnika za zgodą Spółdzielni użytkownik ma obowiązek zawiadomienia, nie później niż 15 września danego roku, firmy rozliczeniowej celem dokonania odczytu końcowego zdemontowanego podzielnika kosztów ogrzewania. Koszty odczytu i inwentaryzacji stanu aktualnego zamontowanych grzejników obciążają w całości użytkownika lokalu.
8. W przypadku nie zachowania przez użytkownika karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika.
9. W przypadku, gdy użytkownik 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 nie opomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.
10. Koszty serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych urządzeń wskaźnikowych. Na pokrycie kosztów rozliczenia użytkownik wnosi zaliczki (łącznie z przedpłatami na c.o.).
10. W przypadku nieruchomości, które nie są objęte systemem rozliczania kosztów energii cieplnej na podstawie urządzeń wskaźnikowych - rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania będzie przeprowadzone na podstawie pełnych kosztów energii cieplnej dla nieruchomości, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkań.
11. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem a Spółdzielnią.
12. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby Spółdzielni.
13. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu, wznowieniu ogrzewania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
14. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą NR 13/2008.Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu z dnia 03.11.2008 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Przepisy niniejszego Regulaminu wchodzi w życie od dnia podjęcia uchwały i mają zastosowanie do rozliczeń kosztów energii cieplnej począwszy od dnia 12.12.2016 r.

Regulamin został przyjęty Uchwałą Nr/2016 z dnia 12.12.2016 r. i obowiązuje od dnia 12.12.2016r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Grażyna Kręgielska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Władysław Balcerzak