

Uchwała Nr 6 /2025
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Gen. Sikorskiego w Koninie
z dnia 25.02.2025 r.

w przedmiocie: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie.

Podstawa prawna:

1. ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. - Dz.U. z 2024, poz. 593),
2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. – Dz.U. z 2024r. poz.558),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Generała Sikorskiego w Koninie uchwalony uchwałą założycieli nr 1/84 z dnia 23.11.1984r., zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000173615 z późniejszymi zmianami.

§ 1.

Na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, § 109 pkt 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie Rada Nadzorcza:

1. Uchwała Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie.
2. Ustala, że zasady rozliczeń zawartych w Regulaminie, o którym mowa w ust. 1, mają zastosowanie począwszy od rozliczenia za okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, jest załącznikiem do niniejszej Uchwały, stanowiącym jej integralną część.
4. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie, stanowiący załącznik do Uchwały nr 39/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie z dnia 27.12.2021 r.

§ 2.

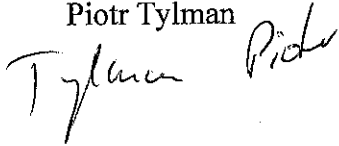
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Piotr Tylman

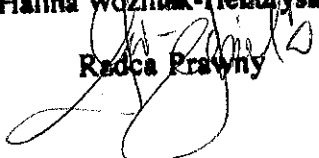


Przewodniczący Rady Nadzorczej

Mirosław Wyszowski

Opinia pozytywna pod kątem formalno-prawnym

Halina Wozniak-Hendrysiak



Radca Prawny

Załącznik do uchwały nr 6 /2025 r. z dnia 25 lutego 2025 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie

R E G U L A M I N
ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA NA POTRZEBY
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM.GEN.SIKORSKIEGO
W KONINIE

Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. - Dz. U. z 2024 poz. 593).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. - Dz.U. z 2024 poz. 558).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2024r. poz. 859).
4. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2022 poz. 2063).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j.- Dz. U. z 2024 r., poz. 757).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.- Dz. U. z 2022r. poz. 1225 ze zm.).
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.).
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8 z 2002r., poz. 70).
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie uchwalony uchwałą założycieli nr 1/84 z dnia 23.11.1984r., zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000173615 z późniejszymi zmianami.

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Regulamin wraz z załącznikiem nr 1 określa zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego, które wyposażone są w instalację ciepłej wody i centralnego ogrzewania.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :
 - 1) c.o. – rozumie się przez to centralne ogrzewanie,
 - 2) c.w. – rozumie się przez to podgrzanie wody zimnej (wodociągowej),
 - 3) Spółdzielni - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową im. Gen. Sikorskiego w Koninie,
 - 4) użytkownika lokalu - rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub osobę faktycznie korzystającą z lokalu,
 - 5) urządzeniach pomiarowych służących do dokonania rozliczeń rozumie się przez to liczniki ciepła, wodomierze ciepłej wody, podzielniki kosztów ogrzewania,
 - 6) lokalu (mieszkalnym i użytkowym) – rozumie się przez to wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wraz z pomieszczeniami pomocniczymi,
 - 7) lokal nieopomiarowany – rozumie się przez to lokale, w których na grzejnikach nie zainstalowano podzielników kosztów ogrzewania oraz zaworów termostatycznych, a także lokale w których użytkownik uniemożliwił dostęp do dokonania odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania i kontroli prawidłowości działania urządzeń upoważnionym osobom,
 - 8) koszty zakupu ciepła – rozumie się przez to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym,
 - 9) ciepła woda użytkowa - rozumie się przez to wodę w instalacji wodociągowej, spełniającą wymagania dla wody pitnej, podgrzaną do temperatury wynikającej z § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- 10) centralne ogrzewanie - rozumie się przez to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zagwarantowania temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach,
- 11) grzejnik - rozumie się przez to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania,
- 12) okresie rozliczeniowym - rozumie się przez to okres czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby :
 - c.o. – 12 miesięcy (od stycznia do grudnia),
 - c.w. – 6 miesięcy (od stycznia do czerwca oraz od lipca do grudnia),
- 13) powierzchni lokalu - rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określoną w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane,
- 14) zleceniobiorca - firma dokonująca montażu, odczytów i rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
- 15) budynek - rozumie się przez to nieruchomość mieszkalną wielorodzinną, nieruchomość mieszkalną wielorodzinną z lokalami usługowymi i nieruchomość z lokalami usługowymi, wchodzącą w skład zasobów Spółdzielni.

§ 3

1. Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynków jest dzielona na :
 - energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
 - energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.
2. Obsługa, w tym montaż i odczyt wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonywana jest przez pracowników firmy, której zlecono obsługę w tym zakresie. Natomiast wszelkie sprawy dotyczące obsługi wodomierzy c.w. dokonywane są przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej lub przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię.
3. Użytkownik lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 4, zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 - zamontowania urządzeń pomiarowych (podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierzy c.w.) oraz zaworów termostatycznych,

- dokonania odczytów, plombowania podzielników i wodomierzy,
 - kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest również do:
 - natychmiastowego zgłoszenia Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb,
 - poniesienia powstałych z winy użytkownika lokalu kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń.
 5. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu i przedstawiciela Spółdzielni. Z dokonanej oceny sporządzany jest protokół podpisany przez strony.
 6. W przypadku braku możliwości odczytu zdalnego użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal w celu odczytu danych z urządzeń pomiarowych.

Rozliczanie kosztów związanych z dostawą ciepła

§ 4

1. Za całkowite koszty dostawy ciepła w nieruchomości uważa się koszty zakupu ciepła rozliczane z jego dostawcą na podstawie zawartych umów i wystawianych faktur VAT.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów 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 związane z podgrzewaniem wody.
4. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby c.o. określa się na podstawie wskazania licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym.
5. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby c.w. określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego (ciepłomierza), a wskazaniem licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania.
6. W przypadku braku wskazań licznika ciepła w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym do określenia ilości zużycia ciepła na potrzeby c.w. służy ilość ciepła zużytego

w okresie letnim, poza sezonem grzewczym, gdy ciepło zużywane jest wyłącznie na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej.

7. Koszty zużycia ciepła wykorzystywanego na cele c.o. i c.w. podlegają podziałowi na:
- koszty stałe,
 - koszty zmienne.

Rozliczanie kosztów związanych z podgrzaniem wody

§ 5

1. Do kosztów stałych c.w. zalicza się:
 - 1) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c,
 - 2) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c,
2. Do kosztów zmiennych c.w. zalicza się:
 - 1) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na podgrzanie wody wodociągowej stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej w zł/GJ,

§ 6

1. Koszty stałe c.w. określone zgodnie z § 5 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 wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do zajmowanej pow. użytkowej.
3. Koszty zmienne c.w. określone w § 5 ust.2 rozlicza się na podstawie zamontowanych wodomierzy w lokalach mieszkalnych.
4. Lokale użytkowe rozliczane są co miesiąc na podstawie rzeczywistych kosztów podgrzania 1m³ wody wodociągowej.

§ 7

1. Lokale mieszkalne, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których wodomierze nie posiadają ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane przyjmując koszty podgrzania wody w wysokości $2,5 \text{ m}^3/\text{osobę}/\text{miesiąc}$ x aktualna cena za 1m^3 .
2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej z winy użytkownika lokalu wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni wodomierzy w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel bądź zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania zgodnie z art. 45a ust. 11 Prawa Energetycznego.

§ 8

1. Średnioroczny koszt podgrzania wody jest równy całkowitym kosztom energii cieplnej dla celów podgrzania wody podzielonym przez 12 miesięcy.
2. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Spółdzielnię indywidualnie dla każdego lokalu. Na wysokość zaliczki składa się:
 - miesięczne koszty podgrzania 1m^3 zimnej wody w danym budynku,
 - ilość m^3 miesięcznego zużycia wody.
3. Ilość m^3 miesięcznego zużycia wody ustalana jest indywidualnie z użytkownikiem danego lokalu. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana w dowolnym momencie. Nowa zaliczka naliczana będzie od następnego miesiąca, po którym użytkownik zgłosił zmianę. Ustalenie i zmiany wysokości zaliczek należy dokonać w formie pisemnej.
4. Zarząd Spółdzielni może, w uzasadnionych przypadkach, zmniejszyć lub zwiększyć wysokość miesięcznej zaliczki, w szczególności:
 - w przypadku wystąpienia rażących różnic pomiędzy wnoszonymi zaliczkami a rozliczeniem końcowym,
 - w przypadku pustostanu, tj. lokalu, który z jakichś przyczyn jest nieużywany przez dłuższy okres czasu.

§ 9

W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym wysokość zaliczki może ulec zmianie.

§ 10

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali mieszkalnych dokonuje Spółdzielnia w okresach półrocznych.
2. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do:
 - 28 lutego,
 - 31 sierpnia.
3. 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.
4. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami c.w., a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w sposób następujący:
 - 1) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu do 25 dnia następnego miesiąca po otrzymaniu rozliczenia. W przypadku wystąpienia znacznych niedopłat, na pisemny wniosek zainteresowanego, Spółdzielnia dopuszcza ratalną spłatę należności w terminie nie dłuższym niż 4 miesiące od terminu wymaganego w rozliczeniu,
 - 2) nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu,
 - 3) w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.

Rozliczanie kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem

§ 11

1. Koszty zakupu ciepła rozliczane są w opłatach pobieranych od użytkowników lokali. Wysokość opłat ustalana jest w taki sposób, aby zapewnić pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła.

2. Rozliczanie lokali w budynku odbywa się na podstawie zużycia energii cieplnej, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym obsługującym budynek lub grupę budynków.
3. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w roku kalendarzowym.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów przypadających na poszczególne budynki z podziałem na koszty c.o. i c.w.

§ 12

1. Całkowite koszty centralnego ogrzewania określone są na podstawie :
 - 1) Kosztów stałych, tj.:
 - miesięcznej opłaty stałej za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c,
 - miesięcznej opłaty stałej za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c,
 - 2) Kosztów zmiennych, tj.:
 - opłat zmiennych za dostarczone ciepło do lokali na potrzeby centralnego ogrzewania stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - opłat zmiennych za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ,
 - kosztów ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku tj. klatek schodowych, pralni, suszarni, itp.
2. Kalkulacja określająca koszt centralnego ogrzewania potrzebna na ogrzanie 1 m² powierzchni lokalu jest wykonywana w okresach rocznych lub w przypadku zmiany cen przez dostawcę.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali dokonane będzie po okresie rozliczeniowym. Dostarczenie użytkownikom lokali indywidualnych rozliczeń nastąpi w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Zleceniobiorcy dokumentów koniecznych do dokonania rozliczenia.

4. W celu uwzględnienia wpływu usytuowania lokali rozliczanych na podstawie podzielników kosztów, stosuje się współczynniki korekcyjne uwzględniające niekorzystne położenie danego lokalu w bryle budynku.
5. Współczynniki wyrównawcze w oparciu o warunki obliczeniowe na podstawie dokumentacji technicznej budynku ustala firma dokonująca rozliczeń, posiadająca stosowne uprawnienia w tym temacie.
6. Dla budynków, dla których nie określono współczynników wyrównawczych jak w ust. 4, dopuszcza się stosowanie współczynników ustalonych w oparciu o inwentaryzację grzejników zamontowanych w poszczególnych lokalach w danym budynku.
7. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując:
 - współczynniki korekcyjne,
 - koszty stałe rozliczane wg powierzchni mieszkań,
 - koszty indywidualne rozliczane wg wskazań podzielników,

z zastrzeżeniem szczegółowych zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków, które zawarte są w załączniku nr 1, stanowiącym integralną część Regulaminu.

§ 13

1. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody stanowią część składową opłat miesięcznych i są rozłożone równomiernie na cały rok.
2. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.
4. Koszty centralnego ogrzewania, wyliczone dla danego budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
5. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami c.o., a opłatami wniesionymi przez użytkownika w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w sposób następujący:
 - niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu do 25 dnia następnego miesiąca po otrzymaniu rozliczenia. W przypadku

wystąpienia znacznych niedopłat, na pisemny wniosek zainteresowanego, Spółdzielnia dopuszcza ratalną spłatę należności w terminie nie dłuższym niż 4 miesiące od terminu wymaganego w rozliczeniu,

- nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za używanie lokalu,
 - w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu.
6. Użytkownikowi nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

Zasady rozliczeń lokali nieopomiarowanych i nieodczytanych

§ 14

1. Koszt ciepła ustala się w oparciu o punkty 4, 5, 7, 8 i 9 Załącznika nr 1 w następujących przypadkach:

- nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania,
- niemożliwości dokonania odczytu ich wskazań,
- nie opomiarowania grzejników,
- w lokalach nieopomiarowanych.

Wartości kosztów ogrzewania, określa podmiot zewnętrzny dokonujący stosownego rozliczenia. Rozliczenie dla tych lokali jest ostateczne dla danego okresu rozliczeniowego.

2. W lokalach nieopomiarowanych lub przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia lokalowych wodomierzy ciepłej wody oraz braku wcześniejszego komisyjnego odczytu tych urządzeń zużycie ciepłej wody szacuje się :

- dla lokali mieszkalnych na 2,5m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w tym lokalu,
- dla lokali użytkowych w ilości wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8 z 2002 poz. 70).

Zasady korzystania z urządzeń pomiarowych

§ 15

1. Na czas koniecznych odczytów urządzenia pomiarowe powinny być dostępne dla odczytujących. Użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie obudów, mebli i innych rzeczy, które je zastawiają.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący stany liczników na dzień zbycia lokalu oraz oświadczenie wskazujące kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane media na dzień przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie określone w zdaniu pierwszym nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby legalizacyjnej, albo stosowania niewłaściwych metod ich użytkowania, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia. W takiej sytuacji lokal będzie traktowany jak lokal nieopomiarowany i będą do niego miały zastosowanie postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące lokali nieopomiarowanych.
4. Kosztami ponownego zaplombowania urządzeń pomiarowych i ewentualnej ponownej ich legalizacji obciążony będzie użytkownik lokalu jeżeli uszkodzenia nastąpią z winy użytkownika.
5. Opłaty na pokrycie w/w kosztów będą wnoszone przez użytkownika lokalu na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 16

1. Wodomierze jako urządzenia pomiarowe podlegają okresowej kontroli w zakresie:
 - wymagań, jakimi powinny odpowiadać,
 - warunków właściwego ich stosowania,
 - okresów ważności zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi.Dowodem kontroli metrologicznej jest cecha legalizacyjna albo cecha uwierzytelnienia.

2. Rodzaje dowodów legalizacji, okresy ważności legalizacji dla poszczególnych rodzajów przyrządów pomiarowych oraz terminy zgłaszania przyrządów pomiarowych do legalizacji ponownej po ocenie zgodności określone są w załączniku nr 6 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. poz. 969).
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji urządzeń pomiarowych, dokonywania odczytów, przeprowadzenia czynności związanych z legalizacją i uwierzytelnianiem tych urządzeń osobom do tego upoważnionym, a także do przestrzegania terminów legalizacji i uwierzytelniania.
4. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, że osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołów serwisowych.

Postanowienia końcowe

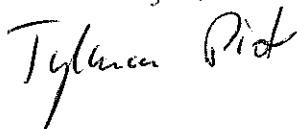
§ 17

1. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczania. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do Spółdzielni. Spółdzielnia, bądź firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od złożenia reklamacji.
3. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od regulowania niedopłaty w terminie wskazanym w § 10 pkt 4 lub § 13 pkt 5.
4. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi wyposażenie budynku.
5. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w wyposażeniu instalacji – na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów grzejnikowych, a także ewentualna likwidacja grzejnika – jest możliwa dopiero po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
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.

6. W przypadku jakiegokolwiek dokonanej przez użytkownika lokalu samowolnej przebudowy instalacji urządzeń grzewczych, w tym wymiany bądź demontażu grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzenia niektórych pomieszczeń – 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, a w sprawie rozliczenia lokalu stosowane będą zasady określone dla lokali nieopomiarowanych.
7. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w instalacji c.w. – na przykład zmiana usytuowania urządzeń pomiarowych – jest możliwa dopiero po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Po dokonaniu zmian każdorazowo obowiązkowe jest ponowne zaplombowanie urządzeń pomiarowych o czym niezwłocznie należy zawiadomić Spółdzielnię.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej

Piotr Tylman



PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej

Mirosław Wyczkowski



Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego w Koninie
Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków

1. Okres rozliczeniowy: **01.01. – 31.12.**

2. Podział kosztów:

- procentowy: koszt podstawowy **50 %** / koszt zużycia **50 %**
 procentowy: podział główny na koszt podstawowy / koszt zmienny
(podział procentowy kosztów zmiennych na koszty zużycia / koszty wspólne)
Koszty wspólne rozliczane według m² / liczby mieszkań / inne :
 według kwot podanych przez Zleceniodawcę

3. Ustala się minimalną wartość zużycia energii dla lokali mieszkalnych / użytkowych:

- w wysokości 0,5 krotności średniego zużycia na m² w obiekcie
 inne (opisać wyliczenie)

4. W lokalach mieszkalnych / użytkowych nieopomiarowanych koszty ogrzewania naliczone będą według:

- SA - na podstawie średniego zużycia na m² w obiekcie + % wzrostu
 SH - na podstawie maksymalnego zużycia na m² w obiekcie + **10 %** wzrostu
 średniego kosztu / m² (całkowity / zmienny) + % wzrostu
 ryczałtu kwotowego według stawki Zleceniodawcy za m²
 inne (opisać wyliczenie)

5. W lokalach mieszkalnych / użytkowych nieodczytanych koszty ogrzewania naliczone będą według:

- SA - na podstawie średniego zużycia na m² w obiekcie + % wzrostu
 SH - na podstawie maksymalnego zużycia na m² w obiekcie + **0 %** wzrostu
 SV - w oparciu o ubiegłoroczne zużycia + % wzrostu
 średniego kosztu / m² (całkowity / zmienny) + % wzrostu
 ryczałtu kwotowego według stawki Zleceniodawcy za m²
 inne (opisać wyliczenie)

6. Opłata za usługę rozliczeniową lokali nieopomiarowanych / nieodczytanych obciążają:

- użytkowników lokali nieopomiarowanych / nieodczytanych
 Zleceniodawcę

7. Grzejniki nieopomiarowane (nie dotyczy grzejników w łazience) rozliczane będą według:

- SL - średnie zużycie w oparciu o moc grzejników w obiekcie + % wzrostu
 LN - średnie zużycie w oparciu o moc grzejników w lokalu + % wzrostu
 SX - na podstawie max. zużycia na moc grzejnika w obiekcie + % wzrostu
 średniego kosztu / m² (całkowity / zmienny) + **10 %** wzrostu
 ryczałtu kwotowego według stawki Zleceniodawcy za m²
 inne (opisać wyliczenie)

8. Grzejniki z uszkodzonymi podzielnikami (bez winy użytkownika) rozliczane będą według:

- SL - średnie zużycie w oparciu o moc grzejników w obiekcie + % wzrostu
 LN - średnie zużycie w oparciu o moc grzejników w lokalu + % wzrostu
 SX - na podstawie max. zużycia na moc grzejnika w obiekcie + % wzrostu
 VP - w oparciu o ubiegłoroczny odczyt nieodczytanego pomieszczenia + **0 %** wzrostu
 średniego kosztu / m² (całkowity / zmienny)
 ryczałtu kwotowego według stawki Zleceniodawcy za m²
 inne (opisać wyliczenie)

9. Grzejniki z uszkodzonymi lub niedostępnymi przy odczycie podzielników (z winy użytkownika) rozliczane będą według:

- SL - średnie zużycie w oparciu o moc grzejników w obiekcie + % wzrostu
 LN - średnie zużycie w oparciu o moc grzejników w lokalu + % wzrostu
 SX - na podstawie max. zużycia na moc grzejnika w obiekcie + % wzrostu
 VP - w oparciu o ubiegłoroczny odczyt nieodczytanego pomieszczenia + % wzrostu
 średniego kosztu / m² (całkowity / zmienny) + **20 %** wzrostu
 ryczałtu kwotowego według stawki Zleceniodawcy za m²
 inne (opisać wyliczenie)

10. Koszty ogrzewania łazienek nieopomiarowanych:

- koszt ich ogrzewania włączony jest w koszty stałe
 rozliczenie ryczałtowe według stawki Zleceniodawcy za m²
 SL - średnie zużycie w oparciu o moc grzejników w obiekcie + % wzrostu
 LN - średnie zużycie w oparciu o moc grzejników w lokalu + % wzrostu
 inne (opisać wyliczenie)

11. Lokale i grzejniki opomiarowane w trakcie okresu rozliczeniowego będą rozliczane:

- za okres nieopomiarowany – doszacowanie według stopniodni
 za cały okres rozliczeniowy – jak lokale / grzejniki nieopomiarowane
 za cały okres rozliczeniowy – jak lokale / grzejniki opomiarowane
 inne (opisać wyliczenie)

12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, koszty ogrzewania obciążają:

- ZA - według między odczytu – Zleceniodawca podaje daty i przedpłaty dla każdego użytkownika
 T - proporcjonalnie do okresu zamieszkania – Zleceniodawca podaje daty i przedpłaty dla każdego użytkownika
 całość kosztów na pierwszego / ostatniego użytkownika
 Zleceniodawcę (w przypadku pustostanów)

13. Opłata za rozliczenie zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego obciąża:

- użytkownika zdającego lokal
 każdego użytkownika w równych częściach
 każdego użytkownika całkowitą kwotą
 ostatniego użytkownika
 Zleceniodawcę

14. Opłata za odczyt i rozliczenie urządzeń w przypadku zmiany użytkownika obciąża:

- użytkownika zdającego lokal
 każdego użytkownika w równych częściach
 każdego użytkownika całkowitą kwotą
 ostatniego użytkownika
 Zleceniodawcę

15. Opłata za serwis urządzeń w rozliczeniu:

- obciążają właściwego użytkownika
 nie będą uwzględniane w rozliczeniu – zostaną zafakturowane bezpośrednio na Zleceniodawcę

16. Sposób obciążenia opłatami za usługę rozliczeniową:

- rozdzielone na użytkowników wg pozycji cennika
 całość kosztów ponosi Zleceniodawca
 inne (opisać sposób)

17. Prognoza przedpłat na przyszły okres rozliczeniowy:

- zastosowanie metody nr., wzrost prognozy przedpłat o%
 inne
 wykazanie na rozliczeniu indywidualnym
 Zleceniodawca wykona we własnym zakresie

18. Przekazanie wyników rozliczeń przez Wykonawcę:

- przekaz zestawienia zbiorczego w formie elektronicznej na adres e-mail: sekretariatsikorski@pxnet.pl
 przekaz wydruków indywidualnych - adres Zleceniodawcy zgodny z danymi w umowie
 eksport danych w uzgodnionym formacie na adres e-mail sekretariatsikorski@pxnet.pl

* niepotrzebne skreślić