

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW, DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻARACH.

□ PODSTAWA PRAWNA.

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów ciepła opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w niżej wyszczególnionych dokumentach:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 roku Prawo Energetyczne
(tj. Dz.U. 89/06 poz.625), z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych
(tj. Dz.U. Nr 119/03 poz.1116), z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania. (Dz U nr 75 poz.690 , nr 33/03 poz.270, nr 109/04 poz.1156).
4. Ustawa z dnia 24.06 1994r o własności lokali
(Dz U nr 80/00 poz. 903 ze zmianami, Dz.U. nr 141/04 poz.1492)
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 09.10.2006r w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U nr 193/06 poz.1423).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz U nr 74/99 poz.836 z późniejszymi zmianami)
7. Norma PN-EN 835 : 1999/Ap Podzielniki kosztów ogrzewania urządzenia wskaźnikowe nie będące przyrządami pomiarowymi. Przyrządy bez zasilania energią elektryczną, działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego.
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach
9. Umowa z Dostawcą ciepła.
10. Umowa z Firmą rozliczającą zużycie ciepła.

II. Wprowadzenie i postanowienia wstępne

Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące określenia:

1. **C.O.** - centralne ogrzewanie.
2. **C.C.W.** - podgrzanie wody wodociągowej (centralna ciepła woda).
3. **Użytkownik lokalu** – właściciel lokalu, najemca lokalu, członek posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub własnościowe prawo do lokalu lub z wyodrębnioną własnością.
4. **Lokale opomiarowane** w zakresie c.o. - lokale, w których zainstalowano na grzejnikach podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostatyczne (z wyłączeniem łazienki).
5. **Lokale opomiarowane** w zakresie ccw – lokale do których ilość dostarczonej ciepłej wody określana jest wskazaniem wodomierza lokalowego
6. **Lokale nieopomiarowane** w zakresie c.o. - lokale, w których nie zainstalowano podzielników oraz zaworów termostatycznych, a także takie, w których stwierdzono chociażby jedno nie sprawne z tych urządzeń oraz lokale w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań podzielników kosztów .
7. **Powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
 - a) w przypadku lokali mieszkalnych do pomieszczeń znajdujących się w lokalu należą: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, ubikacja. Do powierzchni zalicza się również meble wbudowane a nie wlicza się powierzchni balkonów, loggii, pralni, suszarni i piwnic.
 - b) w przypadku lokali użytkowych – wszystkie pomieszczenia wyszczególnione w umowie najmu lub innej.
8. **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** – zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika energii cieplnej, których odczyty stanowią podstawę do określenia zużycia energii cieplnej.
9. **Sezon grzewczy** – okres , w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektu.
10. **Oplata stała** – opłata za zamówioną moc cieplną i usługi przesyłowe, stanowi iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez odbiorcę i ceny jednostkowej za zamówioną moc cieplną dla danej grupy odbiorców i jest pobierana w 12-tu ratach miesięcznych.
11. **Oplata zmienna** - opłata za dostarczoną energię cieplną ustaloną na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego i ceny jednostkowej energii cieplnej dla danej grupy odbiorców – jest pobierana za każdy miesiąc, na potrzeby c.o. i c.c.w. w formie przedpłaty płatonej przez 12 m-cy danego roku.
12. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub kilka budynków zasilanych z węzła ciepłego, wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy.
13. **Okres rozliczeniowy** - przyjęty przez zarządzającego czasookres obejmujący 12 kolejnych miesięcy po zakończeniu którego następuje rozliczenie kosztów c.o zgodnie

z wniesionymi przedpłatami przez odbiorcę w trakcie okresu rozliczeniowego, a c.c.w. po zakończeniu kolejnego kwartału.

14. Taryfa dla ciepła - zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania opracowany przez Sprzedawcę energii cieplnej, zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki.

15. Koszty dostarczonego ciepła – całkowite koszty dostarczonego ciepła, które rozliczane są z dostawcą na podstawie zawartej umowy.

Ustala się je w oparciu:

- moc zamówioną,
- faktyczny pobór ciepła wg wskazań urządzeń pomiarowych – opłata za ciepło,
- za usługi przesyłowe,
- obowiązująca taryfę ciepła dla danej grupy odbiorców.

16. Opłata stała – stanowiąca iloczyn zamówionej mocy cieplnej na które składają się:

- opłata za zamówioną moc cieplną,
- opłata przesyłowa – składnik stały za zamówioną moc cieplną.

17. Koszty zmienne – na które składają się opłaty:

- opłata za dostarczone ciepło wg liczników zamontowanych w węzłach cieplnych,
- opłata przesyłowa – składnik zmienny wg wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w węzłach cieplnych.

18. Jednostkowa opłata ryczałtowa - jednostkowa opłata w zł/m² stosowana do rozliczenia lokali nieopomiarowanych.

19. Współczynnik wyrównawczy – współczynnik korygujący jednostki zarejestrowane przez podzielniki uwzględniający niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku.

20. Firma rozliczająca – Specjalistyczna firma prowadząca indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania zgodnie z niniejszym regulaminem w oparciu o posiadany system rozliczeniowy i umowę zawartą ze Spółdzielnią.

III. Postanowienia ogólne

§ 3

1. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni.

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się dla wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. **Koszty ciepła** dostarczonego do obiektów Spółdzielni dzieli się na:

- a) koszty ciepła dostarczonego na potrzeby c.o.,
- b) koszty ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej.

- 3. Koszty ciepła**, o których mowa w ust.2 pkt.a - rozlicza się w oparciu o:
- wskazania podzielników kosztów,
 - powierzchnie użytkową.
- 4.** Koszty ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, o której mowa w ust.2 pkt.b - rozlicza się stosując metodę wykorzystującą wskazania wodomierzy lokalowych, tj.wg ilości m³ zużytej wody w lokalu zarejestrowanej przez wodomierz zainstalowany w instalacji c.c.w., pomnożonej przez cenę podgrzania 1m³ wody.

§ 4

- W celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych lokali mieszkalnych wprowadza się obowiązek stosowania nastaw zaworów termostatycznych (grzejnikowych) zapewniających wymaganą normą i ustawą, temperaturę użytkowania pomieszczeń.
- W pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi bez okryć zewnętrznych nie wykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej – temperatura w pomieszczeniu nie może być niższa niż 16°C przy wymaganej 20°C.

§ 5

Zmiana sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków wg wskazań podzielników kosztów c.o. ,na rozliczanie wg powierzchni użytkowej może nastąpić na pisemny wniosek 60% wszystkich użytkowników lokali danej nieruchomości i nie później niż na 30 dni przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego.

§ 6

- Rozliczanie kosztów energii cieplnej odbywa się odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej z uwzględnieniem, czy w danej jednostce ciepło zużywane było do celów c.o. i c.c.w., czy tylko do celów c.o.
- Obciążenia kosztowe na poszczególne nieruchomości będą dokonywane wg faktycznie ponoszonych kosztów.

§ 7

- Koszty ciepła wynikające z umowy z Dostawcą obejmują następujące składniki:
 - opłata za ciepło, którego ilość ustalona jest na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego,
 - opłata zmienna za usługę przesyłowa zależna od ilości dostarczonego ciepła,
 - opłata za nośnik ciepła,
 - opłata za zamówioną moc cieplną,
 - opłata stała za usługę przesyłową zależną od mocy zamówionej.

§ 8

1. Rozliczanie kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania, dokonywane jest przez firmę specjalistyczną instalującą nagrzewnikowe podzielniki kosztów, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
Osoby dokonujące odczytów w zasobach spółdzielczych zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy potwierdzonych przez Spółdzielnię.
2. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych objętych kompleksowym opomiarowaniem instalacji c.o., przyjęty został system rozliczeniowy kosztów (tzw. Energosystem) – dopuszczony do stosowania.
3. Dla ochrony mieszkań o zwiększonym zapotrzebowaniu ciepła wynikającego z ich położenia w bryle budynku, zastosowano współczynniki redukcyjne korygujące:
 - a) współczynnik LAF – zależny od położenia lokalu w bryle budynku,
 - b) współczynnik UF – zależny od mocy grzejnika
4. Z tytułu niedotrzymania standardów jakościowych dostawy ciepła przez Dostawcę, odbiorcom przysługują bonifikaty i upusty w opłatach na warunkach określonych w obowiązujących przepisach.
5. Zgodnie z zawartą umową między Spółdzielnią a Dostawcą ciepła, dostarczanie ciepła do obiektów odbywa się na cele:
 - a) ogrzewania c.o. w sezonie grzewczym,
 - b) podgrzania wody użytkowej przez cały rok w sposób ciągły.Ewentualna przerwa w dostawie ciepła na cele c.c.w., w sezonie letnim nie może przekroczyć 14 dni, o której odbiory (użytkownicy lokali) zostaną powiadomieni z 7-dniowym wyprzedzeniem przez Administrację Spółdzielni.

IV. Podział kosztów ciepła na koszty c.o., i koszty przygotowania c.c.w., oraz sposób ich rozliczania

§ 9

1. Dla każdej jednostki rozliczeniowej, koszty ciepła dzieli się na koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewania i koszty ciepła na przygotowanie centralnej ciepłej wody wg zużycia zarejestrowanego przez ciepłomierze c.o. i c.c.w., zainstalowane w węzłach cieplnych.

2. Koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie dzieli się na opłatę stałą niezależną od zużycia i opłatę zmienną, zależną od zużycia dostarczonego ciepła do nieruchomości.

§ 10

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła c.o., jest podział między użytkowników lokali kosztów ciepła poniesionych dla ogrzania całej jednostki rozliczeniowej.
2. Indywidualne koszty ciepła c.o., dzielą się na:
 - a) **opłaty stałe** – odnoszące się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych, które obejmują:
 - opłaty za ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytku takich jak: klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp. (nieopomiarowane),
 - opłaty za ogrzewanie łazienek (są nieopomiarowane),
 - koszty stałe określone w § 2 pkt. 16.
 - b) **opłaty zmienne** – zależne od zużycia odnoszące się do kosztów wynikających z wielkości zużycia ciepła we danej jednostce rozliczeniowej.
3. Koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust.2 rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania c.o., stosując metody wykorzystujące dla lokali mieszkalnych i użytkowych
 - wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności,
 - powierzchnię użytkową tych lokali.

§ 11

1. Rozliczenie całkowitego kosztu ogrzewania c.o., na poszczególne lokale mieszkaniowe i użytkowe nastąpi wg podziału:
 - a) na koszt stały wynikający z zamówionej mocy wg powierzchni zajmowanych lokali,
 - b) na koszt zmienny wynikający ze wskazania ciepłomierza głównego w stosunku
 - b¹ - 50% koszt stały (koszt temperatury) wg powierzchni zajmowanych lokali z zastosowaniem jednostek temperaturowych obliczonych zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały,
 - b² - 50% koszt zmienny wg wskazań podzielników zainstalowanych na grzejnikach w lokalach..

2. Przyjęty czas na dokonanie rozliczenia przez firmę rozliczającą wg umowy zawartej ze Spółdzielnią trwa od 31 maja do 31 października danego roku (załącznik nr 3 do umowy).
3. Rozliczenie przedpłat wnoszonych przez użytkowników lokali następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku, Użytkownik lokalu otrzyma w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia wykonanego odczytu w lokalu

§ 12

1. Koszty serwisu rozliczeniowego ponosi użytkownik proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników c.o.,
2. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia c.o., będą regulowane następująco:
 - a) w przypadku, gdy faktyczne koszty ciepła przekraczają sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia,
 - b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia lokalu zaliczane będą w pierwszej kolejności na poczet zaległości Użytkownika lokalu wobec Spółdzielni,
 - c) w przypadku braku zaległości wobec Spółdzielni, nadpłaty będą przekazywane na wskazane we wniosku konto bankowe Użytkownika lokalu,
 - d) nadpłaty nie przekraczające jednomiesięcznego naliczenia czynszu, zaksięgowane będą na poczet bieżących należności Użytkownika lokalu.
3. Użytkownikom lokali nie służy roszczenie o odsetki wobec Spółdzielni w przypadku wystąpienia nadpłaty.
4. Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty, jeżeli zostanie ona uregulowana w terminie określonym w ust.2 p.pkt. a.

§ 13

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych przedpłat z tytułu c.o., w opłacie czynszowej do 15-go każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
2. Wysokości miesięcznych przedpłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu , które mogą ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
 - zmian cen ciepła,
 - wzrostu zużycia ciepła.
3. Przedpłata na potrzeby c .o., ustalana jest w zł/m² p. użytkowej lokalu wg:

- średniego zużycia ciepła na cele c .o., wg poprzedniego okresu rozliczeniowego,
- obowiązującej taryfy cen ciepła zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki.

V. Odczyty i montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

§ 14

1. Czynności odczytowe, demontaż i montaż podzielników dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie zawartej umowy.
2. Serwis odczytowy podzielników kosztów c.o., obejmuje w szczególności:
 - dokonanie odczytu wskazań podzielników,
 - wymianę kapilar,
 - sprawdzenie poprawności działania i zamontowania podzielnika i stanu plomb,
 - kontrolę typu i wymiarów grzejnika w porównaniu z poprzednią inwentaryzacją,
 - sporządzenie protokołu odczytu i przedłożenie do podpisania Użytkownikowi lokalu,
 - pozostawienie kopii protokołu Użytkownikowi lokalu.
3. Odczyty podzielników dokonywane są w obecności Użytkownika lokalu lub osoby upoważnionej przez Użytkownika (osoby dorosłej).
4. Każdorazowo Użytkownik lokalu potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu oraz prawidłowy stan techniczny podzielników i plomb.
5. Użytkownicy lokali są powiadamiani o odczytach:
 - a) poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej z minimum 3 do 7- dniowym wyprzedzeniem,
 - b) imiennym zawiadomieniem dla odczytu dodatkowego.
6. Na wniosek Użytkownika, który w dwóch ustalonych terminach (podstawowym i dodatkowym nie udostępnił lokalu, dopuszcza się trzeci, indywidualny termin odczytu.
Termin trzeciego odczytu Użytkownik ma obowiązek niezwłocznie uzgodnić ze Spółdzielnią, a koszt tego odczytu obciąża Użytkownika.
7. Użytkownik lokalu powinien umożliwić łatwy dostęp do podzielników kosztów

(usunięcie obudowy lub mebli zastawiających).

8. Użytkownik może wnieść reklamację od wielkości odczytu w terminie 7 dni od dokonania odczytu. W przypadku nie wniesienia reklamacji przyjmuje się, że dokonany odczyt jest prawidłowy i zostanie przyjęty do rozliczenia kosztów ciepła.
9. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji (komisyjnie potwierdzony odczyt), jej koszt (powołanie komisji przedstawiciela Spółdzielni i Firmy Rozliczającej) ponosi Użytkownik lokalu.

§ 15

1. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie do Spółdzielni w sprawie dokonanego rozliczenia za ciepło w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania.
Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie na piśmie.
2. W przypadku nie podpisania wyników odczytów podzielników przez Użytkownika lub osobę do tego upoważnioną i nie wniesienia reklamacji odczytów w terminie 14 dni, podstawą ustalenia rozliczenia za c.o., będzie średnie zużycie ciepła w danym budynku.
3. Podstawą reklamacji nie może być nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytu podzielników kosztów w terminach ustalonych w § 14 pkt.5, bez względu na przyczynę.
4. Odwołanie zostanie rozpatrzone w terminie 6 tygodni od daty jego wniesienia.
5. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku płatności należności w ustalonych terminach.

VI. Rozliczanie lokali nieopomiarowanych

§ 16

1. W lokalach nieopomiarowanych koszty ciepła na potrzeby c.o., rozlicza się wg ryczału ustalonego przez Zarząd Spółdzielni, który liczony jest na 1m² powierzchni użytkowej lokalu w zł/m².
2. Ryczałt dla lokali nieopomiarowanych przyjmowany jest w przedpłacie na kolejny sezon grzewczy w oparciu o koszty poniesione z poprzedniego sezonu grzewczego w danej jednostce (budynku) rozliczeniowej, przyjmując maksymalne zużycie jakie wystąpiło w lokalach.
3. W lokalach, w których z przyczyn zależnych od Użytkowników na przykład:
 - uszkodzenie mechaniczne podzielników,

- dewastacja podzielników,
- brak dostępu do podzielników celem ich odczytania,
- brak odczytów określonych w § 14 pkt.6

lokale zostaną rozliczone jak nieopomiarowane.

4. W przypadkach określonych w pkt.3 wartość ryczałtowa zużycia ciepła w tych lokalach zostanie obliczona jako iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku.

VII. Rozliczanie lokalu w przypadku zmiany Użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym.

§ 17

1. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zmienia się Użytkownika lokalu, należy o tym fakcie zawiadomić Administrację Spółdzielni na piśmie w celu dokonania częściowych odczytów urządzeń rejestrujących i pomiarowych, będących podstawą do ustalenia kosztów ogrzewania dla byłego i obecnego Użytkownika lokalu.
2. Dokonywanie częściowych odczytów odbywa się komisyjnie w obecności zdającego i przyjmującego dany lokal w obecności przedstawiciela Spółdzielni, a na tę okoliczność spisany protokół zdawczo-odbiorczy, który podpisują wszyscy uczestnicy.
3. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, o którym Spółdzielnia nie została powiadomiona pisemnie wszelkie skutki związane z rozliczeniem ciepła ponosi Użytkownik zajmujący lokal w chwili dokonywania odczytów.
4. W przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, Użytkownik tego lokalu otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego.

VIII. Zasady ustalania kosztów i rozliczania centralnej ciepłej wody

§ 18

1. Ustala się kwartalny okres rozliczeniowy ciepła zużytego do podgrzania zimnej wody na ciepłą.

10

§ 19

1. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę ciepła do centralnego przygotowania ciepłej

wody użytkowej jest:

- a) opłata za zamówioną moc cieplną,
 - b) opłata za usługi przesyłowe,
 - c) zużycie ciepła przez jednostkę rozliczeniową,
 - d) taryfa ciepła
2. Dla każdej jednostki rozliczeniowej koszty ciepła do przygotowania c.c.w., dzieli się na:
- a) opłatę stałą niezależną od zużycia – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) opłatę zmienną zależną od zużycia wody w m³ w jednostce rozliczeniowej mierzona wg wskazań wodomierzy lokalowych.
3. Rozliczenie kosztu 1m³ centralnego przygotowania ciepłej wody użytkowej za dany okres rozliczeniowe odbywa się w następujący sposób:
- koszt centralnego przygotowania wody użytkowej wszystkich lokali podzielony przez łączną ilość m³ zarejestrowanej wody przez wodomierze lokalowe.

§ 20

1. Wysokość miesięcznych zaliczek na centralną ciepłą wodę w tym zmiennej i stałej na wniosek Zarządu uchwała Rada Nadzorcza.
2. Koszt energii cieplnej potrzebnej do podgrzania zimnej wody użytkowej po odjęciu opłat za dostawę ciepłej wody rozliczonych z użytkownikami lokali na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, obciąża ogólne koszt dostawy centralnego ogrzewania i rozlicza się je z użytkownikami lokalu łącznie z kosztem centralnego ogrzewania po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

IX. Prawa i obowiązki Użytkowników lokali

§ 21

1. Użytkownik lokalu w budynku wielorodzinnym jest uprawniony do otrzymania Regulaminu rozliczeń, w którym określono zasady rozliczeń dostarczonego ciepła na potrzeby c.w., i c.c.w. 11
2. Obowiązki Użytkowników lokali:
 - a) nie dokonywanie samowolnie, bez porozumienia i zgody Spółdzielni przeróbek instalacji grzewczej w lokalach (demontażu grzejników, zmiany grzejników) itp. ,

- b) powiadomienia Administrację Spółdzielni w przypadkach uszkodzenia urządzeń rejestrujących (podzielniki ciepła, wodomierze),
- c) umożliwienia wejścia do lokalu w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom Spółdzielni i osobom uprawnionym do kontroli urządzeń znajdujących się w lokalu a służącym do rozliczenia kosztów ciepła c.o., i c.c.w,
- d) wnoszenia w ustalonych terminach, opłat wynikających z rozliczeń kosztów c.o, i c.c.w,

X. Warunki rozpoczęcia dostarczania ciepła do obiektów.

§ 22

1. Rozpoczęcie ogrzewania następuje na wniosek Zarządu Spółdzielni, jeżeli temperatura zewnętrzna w ciągu trzech kolejnych dni o godz. 19⁰⁰ będzie niższa:
 - a) w sezonie grzewczym od + 12°C,
 - b) poza sezonem grzewczym od + 10°C a prognoza meteorologiczna nie będzie przewidywała ocieplenia.
2. Rozpoczęcie i zakończenie okresu grzewczego może być również na wniosek pisemny Użytkowników lokali.
3. Rozpoczęcie i zakończenie okresu grzewczego odbywa się dla wszystkich nieruchomości jednocześnie.

XI. Postanowienia końcowe

§ 23

1. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni użytkowej tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni lokalu stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe c.o.
- 12
2. Użytkownik lokalu, który samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał przeróbek instalacji grzewczej (zwiększając wielkość i moc grzejników, demontując grzejniki itp.) rozliczony zostanie od początku okresu rozliczeniowego w oparciu

- o średnie zużycie ciepła wyliczone dla całego budynku z zastosowaniem współczynnika zwiększającego 2,0.
3. W przypadku jakiegokolwiek dokonanej przez Użytkownika lokalu samowolnej przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych, w tym zmiany grzejników (demontaż itp.), a tym samym zmniejszenie powierzchni grzewczej instalacji c.o., w lokalu, co może być powodem niedogrzenia niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej lokalu(budynku) – Spółdzielnia nie ponosi żadnych, z tego tytułu, odpowiedzialności.
 4. W przypadkach awarii podzielników, nie spowodowanych przez Użytkowników lokali, ustala się w lokalach ilość ciepła na podstawie średniego zużycia ciepła w budynku.

§ 24

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27.11.2008r traci moc prawną „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania zimnej wody na ciepłą w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach” uchwalony uchwałą nr 18/2008r z dnia 27.11.2008r Rady Nadzorczej.

§ 25

1. Niniejszy Regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń między Użytkownikami lokali a Spółdzielnią.
2. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2011r z dnia 14.09.2011r i ma zastosowanie do rozliczania kosztów energii cieplnej począwszy od sezonu grzewczego 2011/2012 z mocą obowiązującą od 1 października 2011 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej