

Regulamin rozliczania gospodarki ciepłej.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu bądź wytworzenia energii ciepłej we wszystkich budynkach będących własnością lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Bielsku Podlaskim, zwanej dalej Spółdzielnią, na mocy art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (c.o.) oraz centralnej ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).
2. Podstawę prawną regulaminu stanowią następujące akty normatywne:
 - a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2012 roku, poz. 1059),
 - b) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. Nr 194 poz. 1291),
 - c) Umowa z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej SA w Bielsku Podlaskim.
 - d) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2014r. poz. 121).
3. Niniejszy regulamin określa jednolite zasady:
 - a) prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu lub wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na użytkowników lokali, w szczególności zasady rozliczeń zamiennych,
 - b) montażu i eksploatacji podzielników kosztów do prowadzenia rozliczeń gospodarki ciepłej,
 - c) kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła, ingerencji przez lokatora w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz stosowania sankcji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w skutek samodzielnej ingerencji w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej lub nielegalnego poboru ciepła.
4. Zasady montażu i eksploatacji wodomierzy do pomiaru ilości zużytej podgrzanej wody określa regulamin gospodarki wodno-ściekowej.

§ 2.

1. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu lub będące najemcami, jak też osobę lub osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego.
2. Przez **okres rozliczeniowy** należy rozumieć 12 miesięczny przedział czasu, który rozpoczyna się 01 września a kończy się 31 sierpnia roku następnego, bez względu na moment rozpoczęcia lub zakończenia dostaw energii ciepłej do instalacji odbiorczej ; decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania do budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o bieżącą analizę pogody i jej prognoz.
3. **Rozliczenie indywidualne** stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu, w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
4. Przez **podzielnik kosztów** należy rozumieć urządzenie służące do rozliczenia kosztów zakupu ciepła. W szczególności podzielnikiem, na podstawie którego dokonywane jest rozliczenie kosztów zakupu energii ciepłej jest wodomierz ciepłej wody w lokalu lub ciepłomierz, o ile jest to technicznie możliwe do realizacji.
5. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – jest to urządzenie wskaźnikowe, posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.”, rejestrujące stany

cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe, są wykorzystywane jako podstawa do ustalania względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania budynku, w szczególności do ustalania udziału kosztów ogrzewania niezależnych od zużycia indywidualnego w lokalu, tj. kosztów ogrzewania grzejnikami łazienkowymi i pionami świecowymi, a także zysków ciepła od niezaizolowanych pionów centralnego ogrzewania do tych pomieszczeń, w których zostały zamontowane. Podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz służą do podziału kosztów w rozliczeniach, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.

6. **Współczynnik wyrównawczy** – jest to względna wartość liczbowa uwzględniająca straty lub uzyski ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku oraz położeniem w stosunku do przylegających lokali i budynków. Wartość współczynnika wyrównawczego dla danego lokalu jest równa stosunkowi najniższego projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń przypadającego na 1 m³ ogrzewanej kubatury lokalu, który wystąpił w budynku, do wartości tego obciążenia obliczonego dla każdego lokalu w tym budynku. Projektowe obciążenie cieplne pomieszczeń ustalane jest zgodnie z obowiązującymi normami na podstawie dokumentacji technicznej odzwierciedlającej aktualną charakterystykę energetyczną budynku oraz innych niezbędnych czynników mających wpływ na wielkość zapotrzebowania na ciepło dla lokali (w szczególności tak zwanych mostków termicznych).
7. **Zamówiona moc cieplna** – jest to największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia pokrycia strat ciepła w celu utrzymania temperatury normatywnej i wymiany powietrza w pomieszczeniu oraz prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji z uwzględnieniem modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, instalacji ciepłej wody użytkowej i obudowy cieplnej budynku (ociepleniem).
8. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczaniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
9. Przez **koszty zakupu energii cieplnej** należy rozumieć sumę opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
10. **Opłata stała** – część kosztów całkowitych poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła, takie jak: opłata stała za zamówioną moc cieplną oraz opłata stała za usługi przesyłowe.
11. **Koszty wspólne zużycia ciepła** – część kosztów zużycia ciepła poniesionych na ogrzewanie łazienek i pomieszczeń do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.) oraz kosztów ciepła stanowiących odzysk ciepła z pionów.
12. Przez **koszty niezależne od użytkownika lokalu** ogrzewania budynku należy rozumieć sumę opłat stałych oraz kosztów wspólnego zużycia ciepła poniesionych w okresie rozliczeniowym.
13. Przez **koszty zmienne** należy rozumieć różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami ogrzewania budynku i kosztami niezależnymi od użytkownika lokalu. Są to koszty zależne od zużycia indywidualnego w lokalach.
14. **Wartość zużycia** – jest to wielkość liczbowa ustalona jako iloczyn:
 - wartości wskazanej przez podzielniki kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu, na pionie łazienkowym w pomieszczeniu piwnicznym oraz oszacowanych na potrzeby ustalenia kosztów odzysków ciepła z pionów,
 - współczynnika oceny,
 - współczynnika wyrównawczego.

15. **Koszt jednostkowy** – jest to koszt ustalony jako iloraz kosztu zmiennego i sumy wartości zużycia dla wszystkich podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w rozliczanych lokalach, podzielników zainstalowanych na pionach łazienkowych oraz wartości zużycia oszacowane dla odzysków ciepła z pionów.
16. Za **powierzchnię ogrzewaną** uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania.
17. Przez **kubaturę ogrzewaną** należy rozumieć łączną kubaturę pomieszczeń, które wchodzi w skład lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania.

II. Rozliczenie kosztów ciepła zużytego na ogrzewanie lokali.

§ 3.

1. Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, w tym podzielniki kosztów pionów łazienkowych, powinny być stosowane wraz z systemem rozliczeń, dla którego zostały opracowane.
2. System rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, w tym kosztów ogrzewania łazienek przy pomocy podzielników kosztów ogrzewania uwzględnia w szczególności:
 - a) zasady montażu, eksploatacji i odczytu podzielników,
 - b) parametry techniczne i fizyczne grzejnika, do którego zamocowany jest podzielnik, parametry techniczne i fizyczne grzejników w pionach łazienkowych oraz instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) współczynniki wyrównawcze.
3. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu urządzeń, o których mowa w § 4 pkt b), może być zastąpione rozliczeniem proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury poszczególnych lokali, jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 2/3 użytkowników lokali w danym budynku licząc według liczby lokali. Zmiana systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania może być dokonana najpóźniej przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania.

§ 4.

Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynku, w którym:

- a) w węźle cieplnym są zainstalowane ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach – w takim wypadku spełniają one funkcję podzielnika kosztów;
- b) na urządzeniach grzejnych są zainstalowane podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu;
- c) na pionie łazienkowym są zainstalowane podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające podział tej części kosztów niezależnych od użytkownika lokalu, która została ustalona dla całego pionu, z wyjątkiem pionów, w których zostały zainstalowane podzielniki na wszystkich grzejnikach w łazienkach w danym pionie.

§ 5.

1. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania prowadzone są zamienienie, tj. w sposób określony w ust. 2, w sytuacji, gdy:
 - a) brak jest podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach w lokalu;
 - b) stwierdzono samowolną ingerencję w instalację c.o., o której mowa w § 19 ust. 7, wpływającą na rozliczenie kosztów ogrzewania;
 - c) stwierdzono nieumyślne uszkodzenie lub zniszczenie więcej niż jednego podzielnika kosztów ogrzewania spośród zainstalowanych w lokalu;
 - d) w żadnym z dwóch planowanych terminów, będących w dyspozycji użytkowników lokali, a także w dodatkowym indywidualnym terminie, nie dokonano odczytu z winy użytkownika lokalu (np. nieobecność).
 - e) użytkownik lokalu nie udostępnił do kontroli lokalu w całości, bądź co najmniej jednego pomieszczenia w tym lokalu, w którym zainstalowany jest na grzejniku podzielnik kosztów ogrzewania.

Ok

1

2. Dla użytkownika lokalu, z którym rozliczenie prowadzone jest zamiennie, koszt ogrzewania ustala się na zasadach ogólnych wynikających z niniejszego regulaminu, przy czym przyjmuje się zastępcze wskazanie ilości jednostek na podzielniku na każdym grzejniku, którego dotyczy rozliczenie zamiennie, w wysokości 3.500 jednostek.
3. W przypadku, gdy nie z winy użytkownika lokalu odczytanie jednego podzielnika nie jest możliwe, jako wskazanie zastępcze przyjmuje się średnie wskazanie zarejestrowane na pozostałych podzielnikach w lokalu.

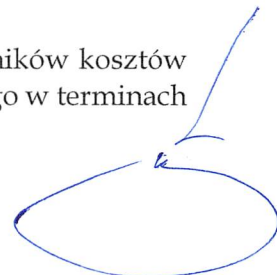
§ 6.

1. Całkowite koszty zakupu ciepła poniesione w ciągu okresu rozliczeniowego, przypadające na dany budynek, rozliczane są na użytkowników lokali z uwzględnieniem następujących zasad podziału kosztów:
 - a) koszty ogrzewania łazienki ustalane są oraz w oparciu o wskazania pary podzielników zainstalowanych na pionach łazienkowych (powrocie i zasilaniu); dla każdej łazienki w pionie dokonuje się oszacowania wskazania podzielnika w przedziale między wskazaniem podzielnika zainstalowanego na pionie zasilającym a wskazaniem podzielnika zainstalowanego na pionie powrotnym; szacowanie wskazania następuje zgodnie z algorytmem, w którym szacowana wartość obniża się proporcjonalnie do przyrostu mocy grzewczej urządzeń w poszczególnych łazienkach w danym pionie; wartość zużycia dla łazienki oblicza się z uwzględnieniem współczynnika oceny dla urządzenia grzewczego w tej łazience oraz współczynnika wyrównawczego dla lokalu; koszt ogrzewania łazienki ustala się jako iloczyn oszacowanej wartości zużycia oraz kosztu jednostkowego;
 - b) koszt ciepła odzyskanego od pionów centralnego ogrzewania ustalany jest szacunkowo w oparciu o analizę wskazań wszystkich podzielników zainstalowanych na grzejnikach zasilanych z tego samego pionu; analiza powinna być dokonywana w oparciu o dane zarejestrowane w połowie i na koniec miesiąca, chyba że możliwa jest analiza z większą częstotliwością; szacunkową wartość zużycia dla odzysków ciepła z pionów ustala się jako iloczyn współczynnika oceny określonego dla danego odcinka pionu, współczynnika wyrównawczego oraz maksymalnej ilości jednostek spośród wszystkich podzielników zainstalowanych na grzejnikach na danej kondygnacji i powyżej, uprzednio przemnożonych przez współczynnik oceny przenoszenia ciepła K_c ; koszt odzysku ciepła od pionów ustala się jako iloczyn oszacowanej wartości zużycia oraz kosztu jednostkowego;
 - c) koszty niezależne od użytkownika lokalu, pomniejszone o koszt ogrzewania łazienek ustalony zgodnie z pkt a) oraz o koszt ciepła odzyskanego od pionów centralnego ogrzewania ustalony zgodnie z pkt b), rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu, jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i średnich kosztów, przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich rozliczanych lokali;
 - d) koszty zmienne ustalane są według wskazań podzielników kosztów ogrzewania w pomieszczeniach w lokalu, jako iloczyn wartości zużycia podzielników i kosztu jednostkowego.
2. W przypadku budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (np. użytkowe), podział kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przypadający na lokale mieszkalne i użytkowe może nastąpić w wyniku pomnożenia wskazań ilości ciepła ustalonej na podstawie układu pomiarowo-rozliczeniowego przez iloraz kubatury danego typu lokali do kubatury lokali ogrzewanych ogółem.
3. W przypadku, jeżeli w lokalach istnieje technicznie uzasadniona możliwość pomiaru ilości ciepła dostarczonego bezpośrednio do urządzeń i instalacji grzewczych zainstalowanych w tych lokalach, koszt zmienny, o którym mowa w ust. 1 lit. b), pomniejsza się o koszty energii ustalone na podstawie wskazań ciepłomierzy.
4. Użytkownicy lokali podlegający rozliczeniom, ponoszą koszty odczytów wskazań podzielników i rozliczeń kosztów ciepła.

§ 7.

1. Użytkownik lokalu powinien zapewnić możliwość dokonania odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania nie wyposażonych w moduł zdalnego odczytu radiowego w terminach

Aty



określonych i podanych przez Spółdzielnię do wiadomości użytkowników lokali w sposób określony w niniejszym regulaminie. Terminy te powinny być ustalone po zakończeniu sezonu grzewczego, zaś odczyt w indywidualnym terminie winien nastąpić nie później niż do dnia dokonania indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła.

2. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach i podzielników zainstalowanych na pionach łazienkowych w pomieszczeniach piwnicznych dokonywane są przez upoważnionych przedstawicieli firmy rozliczeniowej - osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania identyfikatorów osobowych.
3. W czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.
4. Odczyty podzielników wyposażonych w moduł radiowy dokonywane są w sposób zdalny, tj. bez wchodzenia do pomieszczeń i lokali, w których podzielniki są zmontowane.

§ 8.

1. Terminy odczytu podzielników zainstalowanych na grzejnikach w lokalach nie wyposażonych w moduł radiowy są podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 7-dniowym, poprzez wywieszenie harmonogramu odczytów w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych Spółdzielni.
2. W przypadku lokali użytkowych ich użytkownicy powinni być poinformowani o terminie odczytu podzielników na piśmie z 7-dniowym wyprzedzeniem.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań podzielników z uwagi na nieobecność użytkownika, Spółdzielnia wyznaczy drugi termin (odczyt dodatkowy) z co najmniej 5-dniowym wyprzedzeniem. Jeżeli i w drugim terminie nie nastąpi odczyt z uwagi na nieobecność użytkownika lokalu następny odczyt jest dokonywany na jego wniosek. Odczyt w trzecim terminie (odczyt indywidualny) może być związany z pobraniem od użytkownika lokalu opłaty zgodnie z cennikiem firmy rozliczającej.

§ 9.

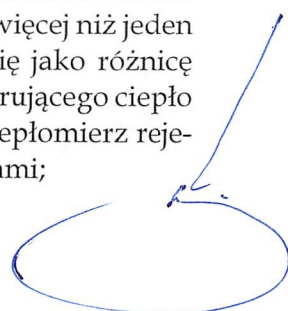
1. Odczyt, o którym mowa w § 8, dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku jego nieobecności uznaje się, że osoba dorosła przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania karty odczytu.
2. Każdorazowo użytkownik lokalu potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu, wyniki odczytu oraz prawidłowy stan podzielnika.
3. Osoba odczytująca sprawdza w szczególności prawidłowość działania podzielnika oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach, dokonuje kontroli typu i wymiarów grzejnika, jego zgodność z inwentaryzacją i odnotowuje datę prowadzenia czynności odczytu oraz uwagi dotyczące stwierdzonych ewentualnych nieprawidłowości, potwierdzając dane umieszczone na karcie odczytu własnoręcznym podpisem.
4. Protokół z odczytu podzielników zainstalowanych w sposób zdalny, w tym z odczytu podzielników zamontowanych na pionach łazienkowych, powinien być podpisany przez uprawnionego pracownika Spółdzielni przed sporządzeniem rozliczenia.

III. Rozliczenie kosztów ciepła zużytego na podgrzanie wody.

§ 10.

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są w systemie opomiarowanym, jeżeli:
 - a) w węzłach cieplnych są zainstalowane ciepłomierze mierzące zużyłą ilość energii na potrzeby podgrzania wody, przy czym:
 - w przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, a jeśli jest zainstalowany ciepłomierz rejestrujący zużycie ciepła do przygotowania c.w. - zgodnie z jego wskazaniem;

Okty



- w węzłach mających wspólny ciepłomierz główny na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, ilość ciepła zużytego do podgrzania wody wodociągowej określa się przez aproksymację (przybliżenie) na kolejne miesiące okresu rozliczeniowego średniomiesięcznych wartości pomiarowych z ostatniego okresu międzygrzewczego.
 - b) w lokalach zainstalowane są wodomierze wody ciepłej do pomiaru ilości podgrzanej wody wodociągowej, która została zużyta w poszczególnych lokalach i pomieszczeniach,
2. Podzielniki kosztów (wodomierze ciepłej wody) powinny spełniać wymogi dotyczące montażu, eksploatacji i legalizacji określone w regulaminie rozliczania gospodarki wodno-ściekowej.

§ 11.

1. Do rozliczenia ryczałtowego, w tym ustalania przypadków jego stosowania i norm ryczałtowego zużycia, stosuje się odpowiednio postanowienia regulaminu rozliczania gospodarki wodno-ściekowej.
2. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w systemie ryczałtowym prowadzi się w szczególności w lokalach, w których:
 - a) stwierdzono samowolną ingerencję w instalację c.o., o której mowa w § 19 ust. 7, wpływającej na rozliczenie kosztów podgrzania wody;
 - b) użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu lub któregośkolwiek pomieszczenia w tym lokalu do kontroli zainstalowanych wodomierzy ciepłej wody.
3. Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, albo nie zostało w danym okresie (pomiędzy dwoma odczytami wodomierzy) zarejestrowane zużycie ciepłej wody, to lokal ten obciąża się miesięcznie kosztami gotowości świadczenia dostawy ciepłej wody w wysokości $\frac{1}{2}$ kosztów całkowitego podgrzania 1 m³ wody w danym budynku.

§ 12.

1. Koszty zakupu bądź wytworzenia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody poniesione w ciągu okresu rozliczeniowego rozliczane są między wszystkich użytkowników lokali według wskazań wodomierzy ciepłej wody.
2. Rozliczeniu, o którym mowa w ust. 1, podlega koszt pomniejszony o opłaty naliczone dla użytkowników lokali rozliczanych w systemie ryczałtowym.

§ 13.

W rozliczeniu kosztów podgrzania wody nie uwzględnia się kosztów zakupu wody wodociągowej, ograniczając się tylko do kosztów energii cieplnej potrzebnej do jej podgrzania. Rozliczenie kosztów zużycia wody określają postanowienia regulaminu rozliczania gospodarki wodno-ściekowej.

IV. Zasady wspólne dla rozliczenia kosztów ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 14.

1. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła winno nastąpić przed upływem 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie na piśmie. Jeżeli dokument rozliczenia został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
3. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 2 tygodni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być złożona do Spółdzielni na piśmie i wskazywać, które elementy rozliczenia podlegają reklamacji wraz z uzasadnieniem.
4. Odpowiedzi na reklamację udziela Spółdzielnia. W przypadku stwierdzenia, iż reklamacja dotyczy bezpośrednio zakresu obowiązków leżących po stronie firmy rozliczającej, reklamacja rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania powinna być skierowana do firmy rozliczającej, za pośrednictwem Spółdzielni. O przekazaniu reklamacji do firmy rozliczeniowej wnoszący reklamację powinien zostać poinformowany na piśmie niezwłocznie po jej przesłaniu. Odpowiedź na reklamację udzielona przez firmę rozliczeniową jest niezwłocznie przesyłana do osoby wnoszącej reklamację, chyba że firma rozliczająca odpowiedź prześle bezpośrednio do adresata.

5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w ustalonych terminach. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona w pierwszej kolejności na poczet zaległości w opłatach za lokal, a jeżeli zaległość nie występuje – na poczet aktualnych lub kolejnych opłat bieżących.
7. Zarząd uprawniony jest do dokonywania potrąceń wzajemnych z nadpłaty ponad aktualne opłaty bieżące, jeżeli użytkownik lokalu zalega z płatnościami z innych tytułów, w szczególności należności odsetkowych.
8. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje wyliczonej należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie podanym na pisemnym rozliczeniu.

§ 15.

Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej ustala Zarząd według poniższych zasad:

- a) podstawą kalkulacji zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym,
- b) po analizie czynników, które mają najistotniejszy wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu, np. średniomiesięczne temperatury w poprzednim okresie grzewczym, zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne, itp., Zarząd określa dla danego budynku lub nieruchomości procentowy współczynnik planowanego wzrostu kosztów zakupu energii cieplnej,
- c) każdy użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie, wraz z uzasadnieniem, propozycję indywidualnie wyliczonej zaliczki, obliczaną w ten sposób, że koszt, o którym mowa w pkt a), mnoży się przez współczynnik, o którym mowa w pkt b),
- d) każdy użytkownik lokalu może złożyć do Spółdzielni stosowne oświadczenie o podwyższeniu lub obniżeniu wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej, przy czym wysokość obniżonej opłaty zaliczkowej nie może być niższa niż średniomiesięczny koszt za poprzedni okres rozliczeniowy pomnożony przez współczynnik, o którym mowa w pkt b),
- e) jeżeli użytkownik lokalu nie złoży oświadczenia, o którym mowa w pkt d) przed upływem terminu płatności nowej wysokości stawki opłat zaliczkowych, uważa się, że przyjmuje propozycję zaliczki wyliczonej przez Zarząd Spółdzielni,
- f) jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie, w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarząd zaliczki, o którym mowa w pkt d), jednocześnie winien złożyć zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty uiszczy ją w całości w terminie określonym w § 14 ust. 7 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

§ 16.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wynik rozliczenia kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła, z uwzględnieniem rozliczeń ryczałtowych, odpowiednio obciąża lub jest uznawany na dobro aktualnego użytkownika, tj. w dniu otrzymania pisemnego indywidualnego rozliczenia kosztów, chyba że zostanie dokonany międzyodczyt podzielników. O prawie dokonania międzyodczytu Spółdzielnia poinformuje zainteresowanych, składając stosowne oświadczenie wobec notariusza sporządzającego umowę cywilno-prawną. W przypadku dokonania międzyodczytu jego koszty ponosi strona tego żądająca.
2. W przypadku dokonania rozliczenia z uwzględnieniem międzyodczytu będą stosowane poniższe zasady rozdziału kosztów między użytkowników:
 - a) koszty zmienne są rozliczane na użytkowników na podstawie międzyodczytów,
 - b) koszty niezależne od użytkownika lokalu są rozliczane proporcjonalnie do czasookresu użytkowania lokalu w całym okresie rozliczeniowym.

3. Użytkownikom, tj. zwalniającemu i obejmującemu lokal rozliczenie kosztów następuje w tym samym terminie, co dla całej jednostki rozliczeniowej.

§ 17.

1. Spółdzielnia nie odpowiada za przerwy w dostawie energii cieplnej:
 - a) z przyczyn spowodowanych zdarzeniami losowymi,
 - b) z przyczyn zawinionych przez użytkownika lokalu,
 - c) z przyczyn zawinionych przez dostawcę energii cieplnej,
 - d) w wypadku wyłączenia energii elektrycznej przez dostawcę energii.
2. Spółdzielnia udziela użytkownikom lokali bonifikat na skutek niedogrzanania lokali lub dostarczenia wody o temperaturze niższej niż wymagana, chyba że nie da się jej przypisać za to winy.
3. Użytkownik lokalu nie może uzyskać bonifikaty kosztów centralnego ogrzewania, jeżeli jedną z przyczyn niedogrzanania lokalu jest:
 - a) niezabezpieczenie drzwi i okien przed nadmiernymi stratami ciepła,
 - b) zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowanie,
 - c) przerobienie instalacji c.o. bez zgody Spółdzielni.
4. Spółdzielnia również nie udziela bonifikat użytkownikom lokali w przypadku niezapewnienia przez nich dostępu upoważnionym pracownikom do instalacji i urządzeń znajdujących się w ich lokalu w celu dokonania konserwacji lub naprawy.
5. Użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni zastrzeżenie odnośnie wadliwego funkcjonowania instalacji c.o. lub c.w.u.
6. Spółdzielnia zobowiązana jest do sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia, o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika.
7. W przypadku, gdy zachodzi podejrzenie, iż niedotrzymanie parametrów temperatury leży po stronie dostawcy, przy kontroli temperatury w lokalu powinien być obecny jego przedstawiciel. W razie braku obecności przedstawiciela dostawcy ciepła protokół z pomiaru temperatury sporządza się jednostronnie, tj. bez jego udziału.
8. Brak zgłoszenia przez użytkownika lokalu o niedogrzananiu wyklucza udzielenie bonifikaty przez Spółdzielnię ze względu na uniemożliwienie dokonania pomiarów i stwierdzenia przyczyn niedogrzanania.
9. Jeżeli na skutek awarii centralnego ogrzewania nastąpi przerwa w dostawie energii cieplnej do budynku lub lokalu dłuższa niż dwie doby Spółdzielnia udziela bonifikaty z tytułu niedogrzanania lokali z urzędu, bez wniosku zainteresowanych odbiorców, za cały okres niedogrzanania.
10. W przypadku niedogrzanania lokalu, spowodowanego wadliwym działaniem instalacji odbiorczej będącej w eksploatacji Spółdzielni, użytkownikom lokali bez względu na sposób rozliczeń, przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane na potrzeby ogrzewania w wysokości jednej trzydziestej miesięcznej opłaty stałej za każdą rozpoczętą dobę, jeżeli temperatura w lokalu była niższa od temperatury określonej w Polskiej Normie.
11. Jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura podgrzanej wody użytkowej jest w punkcie czerpalnym niższa niż 45°C, indywidualnym użytkownikom lokali przysługują upusty za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej w wysokości jednej trzydziestej miesięcznej opłaty stałej.
12. W przypadku niesprawności sieci zasilających, których eksploatacja leży w gestii dostawców ciepła, bonifikaty mogą być udzielone użytkownikom lokali w wysokości odpowiadającej bonifikatom i upustom udzielonym przez dostawców ciepła z tytułu niedochowania standardów świadczenia usług.

V. Kontrola gospodarki cieplnej

§ 18.

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody należy:

- a) zapewnienie dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania w ilości gwarantującej utrzymanie w lokalach mieszkalnych (przy dokonaniu pomiaru w środku pomieszczenia na

- wysokości 120 cm) temperatury + 20⁰ C; wymagana temperatura w lokalach użytkowych określona jest odrębnymi przepisami,
- b) zapewnienie nieprzerwanych dostaw centralnej ciepłej wody do mieszkań; dostarczana woda winna posiadać temperaturę nie niższą niż 45⁰C.
 - c) utrzymanie instalacji w należytych stanie technicznym oraz prowadzenie właściwej gospodarki remontowej, w szczególności okresowe dokonywanie przeglądów instalacji, w celu zakwalifikowania jej do remontu,
 - d) usuwanie awarii instalacji wewnętrznej c.o. i c.w.u., w szczególności wykonanie wszelkich czynności zapobiegających przed dalszymi ich skutkami,
 - e) zabezpieczenie otworów w budynku (drzwi, okna) w pomieszczeniach ogólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.) przed wpływami atmosferycznymi, oraz zabezpieczenie właściwych zamknięć tych otworów, a szczególnie drzwi wejściowych,
 - f) zapewnienie odpowiednio wykwalifikowanego personelu do obsługi i konserwacji instalacji.

§ 19.

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
 2. Dostarczana do lokalu przez Spółdzielnię energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania lokalu i podgrzania wody wodociągowej.
 3. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów c.o., wodomierza, zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
 4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 3, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
 5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach rękojmi lub udzielonej przez producenta gwarancji.
 6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalną komisję.
 7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i c.w.u. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmianę;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
 - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomb montażowej;
 - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
 - j) demontaż wodomierza ciepłej wody;
 - k) każda ingerencja w wodomierz lub instalację c.w.u., która ma wpływ na wskazania wodomierza ciepłej wody;
 - l) oddziaływanie polem magnetycznym na wodomierz ciepłej wody;
 - m) naruszenie bądź zerwanie którejkolwiek z plomb na wodomierzu ciepłej wody.
- W przypadku stwierdzenia samowolnej ingerencji Spółdzielnia jest uprawniona do naliczenia i poboru od użytkownika lokalu opłaty odszkodowawczej w wysokości 1.500 zł za każde stwierdzenie takowej ingerencji.

8. Naliczenie opłaty odszkodowawczej następuje niezależnie od tego, czy lokal podlega indywidualnemu rozliczeniu kosztów, czy też zastosowano rozliczenie zamienne lub ryczałtowe.
9. Opłata odszkodowawcza jest naliczana niezależnie od opłat ryczałtowych związanych ze stwierdzeniem nielegalnego poboru ciepła.
10. W przypadkach, jeżeli opłata odszkodowawcza nie pokryje szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
11. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalacji c.o. i c.w.u. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają winnego.

Sekretarz
RADY NADZORCZEJ
Małgorzata Joanna Łukaszuk

Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ
Halina Koryluk-Chwaszczewska

Uchwała Nr 03/2016
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim
z dnia 14 czerwca 2016 roku

w sprawie: *zmiany regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim działając na podstawie §43 ust. 2. pkt.12 lit. g) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

W § 6 ust. 1 regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej dodać podpunkt e) o następującym brzmieniu:

„e) koszty ogrzewania pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku są ustalane zgodnie z następującym wzorem:

$$KW = OZ \times \left(1 - \frac{J_P}{J_Z}\right)$$

gdzie:

- KW koszt ogrzewania pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku w budynku;
- OZ opłaty zmienne dla budynku ustalone na podstawie faktur dostawcy ciepła;
- J_P liczba jednostek zużycia ustalona dla budynku zgodnie z rozliczeniem dokonanym na podstawie niniejszego regulaminu (bez uwzględnienia LAF);
- J_Z liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywanego w budynku zgodnie z wzorem:

$$J_Z = rW_{lim} \times Q_{HW} \times E_B$$

gdzie:

- rW_{lim} udział graniczny ciepła zmiennego (wartość stała = 0,43);
- Q_{HW} ciepło na potrzeby ogrzewania budynku (w kWh);
- E_B czułość bazowa podzielnika elektronicznego (wartość stała ustalana dla podzielnika przez jego producenta).”

§ 2.

Pozostałe postanowienia regulaminu gospodarki ciepłej pozostają bez zmian.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim**

Dorota Jakubowska-Bazylik
Dorota Jakubowska-Bazylik

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim**

Bazyli Leszczyński
Bazyli Leszczyński

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Głogoku Podlaskim
Bosyli Józefina

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Głogoku Podlaskim
Dorota Jakubowska-Dziulik

Uchwała Nr 5/2016
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim
z dnia 30 sierpnia 2016 roku

w sprawie: *zmiany regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej*

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim działając na podstawie §43 ust. 2. pkt.12 lit. g) Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

§ 5 otrzymuje nowe brzmienie:

1. „W sytuacji, gdy użytkownik lokalu:
 - a) nie udostępni podzielników do odczytu;
 - b) dokona ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań, w szczególności w przypadkach, o których mowa w § 19 ust. 7, lit. g), h) i i).ustala się, iż od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z ust. 5,
2. Odszkodowanie w wysokości ustalonej w ust. 5 będzie dochodzone również w sytuacji, gdy w lokalu:
 - a) brak jest podzielnika kosztów ogrzewania zamontowanego na co najmniej jednym grzejniku;
 - b) stwierdzono samowolną ingerencję w instalację c.o., o której mowa w § 19 ust. 7 lit. a), b), d) wpływającą na wynik rozliczenia kosztów ogrzewania;
 - c) w żadnym z dwóch planowanych terminów, będących w dyspozycji użytkowników lokali, a także w dodatkowym indywidualnym terminie, nie dokonano odczytu z winy użytkownika lokalu (np. nieobecność).
 - d) użytkownik lokalu nie udostępnił do kontroli lokalu w całości, bądź co najmniej jednego pomieszczenia w tym lokalu, w którym zainstalowany jest na grzejniku podzielnik kosztów ogrzewania.Odszkodowanie może zostać ograniczone do części kosztów ogrzewania, jeżeli możliwe jest rozliczenie pozostałych kosztów ogrzewania zgodnie z niniejszym regulaminem.
3. W przypadku, gdy nie z winy użytkownika lokalu odczytanie któregośkolwiek podzielnika nie jest możliwe, wskazanie zastępcze przyjmuje się w wyniku analizy zużycia na pozostałych podzielnikach w lokalu oraz latach poprzednich.
4. W przypadku, gdy stwierdzono nieumyślne uszkodzenie lub zniszczenie podzielnika, kosztów ogrzewania jako wskazanie zastępcze przyjmuje się najwyższe zużycie w rozliczanej jednostce za okres, w którym niemożliwe jest ustalenie indywidualnego zużycia.
5. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 odszkodowanie ustala się poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) Koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
 - b) Koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem

$$K_Z = C_{GJ} \times E_{co}$$

gdzie:

- K_Z koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];
 C_{GJ} średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];

E_{co} zużycie ciepła w pomieszczeniach lokalu [GJ], ustalona zgodnie z wzorem;

$$E_{co} = \frac{Q_{co} \times 3,6 \times 24 \times Sd}{\Delta t_{obl} \times \eta_{H,tot}}$$

gdzie:

Q_{co} moc zainstalowana grzejników [MW];

Sd liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$Sd = \sum L(m) \times (t_i - t_e^{sr}(m))$$

gdzie:

$L(m)$ liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];

t_i średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];

$t_{e, sr}(m)$ średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu

Δt_{obl} różnica temperatur obliczeniowych, powietrza w pomieszczeniach i zewnętrznego;

η liczba jednostek ustalona dla ciepła zużywanego w budynku zgodnie z wzorem:

$$\eta_{H,tot} = \eta_{H,g} \times \eta_{H,e} \times \eta_{H,d} \times \eta_{H,s}$$

gdzie:

$\eta_{H,tot}$ średnia sezonowa sprawność całkowita systemu ogrzewania;

$\eta_{H,g}$ średnia sezonowa sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródła ciepła;

$\eta_{H,e}$ średnia sezonowa sprawność regulacji i wykorzystania ciepła w przestrzeni ogrzewanej;

$\eta_{H,d}$ średnia sezonowa sprawność przesyłu ciepła ze źródła ciepła do przestrzeni ogrzewanej;

$\eta_{H,s}$ średnia sezonowa sprawność akumulacji ciepła w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania.”

§ 2.

Pozostałe postanowienia regulaminu gospodarki cieplnej pozostają bez zmian.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01 października 2016r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim**

Dorota Jakubowska-Bazyluk

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Bielsku Podlaskim**

Bazyli Leszczyński