



50-451 Wrocław, ul. Komuny Paryskiej 15

Załącznik nr
do protokołu posiedzenia
Rady Nadzorczej SM „Budowlani”
z 26 czerwca 2021 r.

UCHWAŁA nr 9./2021
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
z 26 czerwca 2021 r.

**w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i wody oraz opłat za
odprowadzanie ścieków opadowych w budynkach
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu**

Na podstawie § 28 ust. 1 w zw. z § 30 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu i § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu uchwala co następuje:

§ 1

Zmienia się treść obowiązującego Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i wody oraz opłat za odprowadzanie ścieków opadowych w budynkach w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu zatwierdzonego Uchwałą nr 17/2019 Rady Nadzorczej z dnia 18 listopada 2019 r. poprzez uchylenie jego dotychczasowego tekstu i ustalenie w jego miejsce nowego tekstu, opisanego treścią załącznika nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Anna Biniek

.....

Elżbieta Majchrzak

.....

Jan Chorostkowski

.....

Andrzej Matecki

.....

Mirosław Czerwiński

.....

Zbigniew Żurowski

.....

Katarzyna Krynicka

.....

UZASADNIENIE

Zmiana zapisów w „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła i wody oraz opłat za odprowadzanie ścieków opadowych w budynkach w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu” podyktowana jest koniecznością dostosowania regulaminu do obowiązujących przepisów prawa i dotyczy zakresu podziału kosztów zmiennych na potrzeby centralnego ogrzewania oraz sposobu ich rozliczania w szczególnych przypadkach, takich jak: nieudostępnienie lokalu do odczytu, uszkodzenie podzielników lub brak opomiarowania. Powyższe znajduje swoje odzwierciedlenie w nowym zapisie § 12 oraz w treści nowego, dodanego § 13.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”
WE WROCŁAWIU

REGULAMIN

Rozliczania kosztów ciepła i wody oraz
opłat za odprowadzanie ścieków
opadowych w budynkach

Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
we Wrocławiu

R E G U L A M I N

rozliczania kosztów ciepła i wody oraz opłat za odprowadzanie ścieków opadowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” we Wrocławiu.

I. Postanowienia wstępne.

§ 1

Zasady określone w niniejszym regulaminie stanowią podstawę do indywidualnych rozliczeń finansowych kosztów ciepła i wody (**CO**, **CW**, **ZW**,) pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Budowlani” a członkami spółdzielni oraz innymi osobami zwanymi dalej użytkownikami.

§ 2

Zasady rozliczania kosztów ciepła i wody opracowano w oparciu o następujące dokumenty:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r – Prawo energetyczne (Dz.U.Nr 89/06 poz. 625 Nr 104/06 poz.708, Nr 158/06 poz.1123).
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 123/06 poz.858).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119/03 poz.1116).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia (9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U.Nr 193/06 poz.1423).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody(Dz.U. Nr 8/02 poz.70).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74/99 poz.836).
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U. Nr 77/04 poz.730).
8. PN-EN 834:1999 i PN-EN 834:1999/Ap1:2004 – dla nagrzewnikowych podzielników kosztów rejestrujących zużycie ciepła przez grzejniki – przyrządy zasilane energią elektryczną.
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani.”

§ 3

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych Spółdzielni, wyposażonych w instalacje:

- centralnego ogrzewania,
- wodociągową wody zimnej i instalację kanalizacyjną,
- wodociągową centralnej ciepłej wody.

§ 4

Ciepło dostarczane do budynku służy wyłącznie do:

- ogrzewania za pomocą instalacji centralnego ogrzewania,
- przygotowania centralnego ciepłej wody.

§ 5

Użyte w regulaminie określenie należy rozumieć następująco:

Zarządca	- zarządca budynku – spółdzielnia mieszkaniowa;
Użytkownik	- członek spółdzielni, właściciel albo najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
Firma rozliczająca	- specjalistyczna firma instalująca nagrzejnikowe podzielniki kosztów i obsługująca rozliczanie kosztów ciepła i wody, posiadająca system pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do stosowania na podstawie decyzji wydanej przez uprawniony organ;
Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie	- powierzchnia użytkowa lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń;
Lokale	- lokale mieszkalne lub lokale użytkowe ogrzewane z instalacji centralnego ogrzewania budynku wielolokalowego;
Jednostka rozliczeniowa	- wszystkie lokale ogrzewane z instalacji centralnego ogrzewania budynku wielolokalowego, dla których koszty ciepła określone są wg wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego (w przypadku budynków: Krośnieńska 2-16 – 2 węzły CO, Budziszewska 30-34a - dwa węzły CO, Jabłeczna 8-20 – dwa węzły CO, w pozostałych budynkach – po 1 węzle CO;
Grupa użytkowników	- grupy lokali w jednostce rozliczeniowej, składające się z lokali typowo zróżnicowanych ze względu na sposób użytkowania, system grzewczy itp.;
Wartość zużycia podzielnika kosztów C.O.	- wartość wynikająca ze wskazań podzielnika kosztów ogrzewania:

- a) dla podzielników nagrzewnikowych – wartość wskazywana z uwzględnieniem współczynnika grzejnikowego (bezwymiarowa);
- b) dla ciepłomierzy zastosowanych jako podzielniki, wartość wskazywana (GJ)

Jednostkowa wartość zużycia

- suma wartości zużycia podzielników kosztów c.o. w lokalu lub odczyt zarejestrowany przez licznik ciepła podzielona przez powierzchnię użytkową tego lokalu;

II. Koszty ciepła, wody i kanalizacji oraz odprowadzania ścieków opadowych podlegających rozliczeniu w danym okresie rozliczeniowym.

§ 6

Należności za dostawę ciepła i wody do budynków oraz odprowadzania ścieków opadowych obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię podlegające rozliczeniu w danym okresie rozliczeniowym na podstawie obciążeń:

1. za ciepło z Przedsiębiorstwa Energetycznego FORTUM, w oparciu o wskazania układów pomiarowo - rozliczeniowych ciepła w węzłach ciepłowniczych oraz obowiązującej taryfy za ciepło,
2. za wodę z Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, w oparciu o wskazania wodomierzy głównych w budynkach oraz obowiązujące taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków komunalnych – sanitarnych,
3. za odprowadzanie ścieków opadowych w oparciu o obowiązującą taryfę i zawartą umowę z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji określającą ilość tych ścieków z wyliczonej powierzchni przypisanej do każdej nieruchomości, z której odprowadzane są ścieki,
4. za dodatkowo wykonane indywidualne korekty z poprzedniego rozliczenia kosztów zużytych mediów, z uwagi na uznane reklamacje.

III. Okres rozliczeniowy kosztów ciepła i wody oraz odprowadzania ścieków.

§ 7

1. Za okres rozliczeniowy kosztów ciepła zużytego do centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, ustala się okres roczny (12 - tu miesięcy).
2. Za okres rozliczeniowy kosztów wody i odprowadzania ścieków ustala się okres roczny (12 -tu miesięcy).
3. Dopuszcza się zmianę okresu rozliczeniowego w przypadkach niezależnych od Spółdzielni lub w oparciu o decyzję właściwego organu statutowego Spółdzielni.
4. Spółdzielnia dokonuje indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła i wody w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

IV. Współczynniki wyrównawcze.

§ 8

1. W systemie rozliczeń kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki wyrównawcze, z racji usytuowania lokalu w bryle budynku.
2. Dla lokali mieszkalnych stosowane są współczynniki wyrównawcze, których wartość obliczana jest wg metody opisanej w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. W przypadku rozliczania kosztów ogrzewania metodą zastępczą (na podstawie powierzchni), wartość współczynnika wyrównawczego dla tych lokali wynosi jeden.
4. Dla lokali użytkowych, wartość współczynnika wyrównawczego wynosi jeden.

V. Podział kosztów ciepła na koszty C.O. i koszty przygotowania C.W.

§ 9

1. Dla każdej jednostki rozliczeniowej, koszty ciepła dzieli się na koszty ciepła zużytego:
 - na centralne ogrzewanie (CO),
 - na przygotowanie centralnej ciepłej wody (CW)
2. Koszty ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody określa się szacunkowo, przyjmując za podstawę średnie koszty w miesiącach, w których nie było zużycia ciepła na cele C.O. (lipiec-sierpień).
3. Koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie określa się jako różnicę kosztów poniesionych za ciepło wg wskazań układu pomiarowo - rozliczeniowego ciepła, po odliczeniu kosztów ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody.

VI. Podział kosztów ciepła na C.O. na opłatę stałą i opłatę zależną od zużycia (zmienną).

§ 10

Dla każdej jednostki rozliczeniowej, koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie dzieli się na opłatę stałą i opłatę zależną od zużycia (zmienną). Podział dokonywany jest wg następującej zasady:

- a) opłata stała – za zamówioną moc i koszty przesyłu,
- b) opłata zmienna – za ilość zużytego ciepła i koszty przesyłu.

§ 11

Opłata stała w każdej jednostce rozliczeniowej dzielona jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

VII. Podział opłaty zależnej od zużycia (zmiennej) za C.O. na poszczególne lokale.

§ 12

Koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła na potrzeby ogrzewania lokali określone w § 10 pkt. b) dla budynków wyposażonych w podzielniki lub ciepłomierze, podlegają podziałowi na:

1. **koszty zmienne wspólne (40 % kosztów zmiennych ogrzewania lokali)** – rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali. W powyższych kosztach znajdują się koszty emisji ciepła z pionów grzewczych, grzejników łazienkowych nie wyposażonych w podzielniki kosztów, koszty ogrzania pomieszczeń wspólnego użytkowania, straty na instalacji,
2. **indywidualne koszty zmienne ogrzewania lokali mieszkalnych (60% kosztów zmiennych ogrzewania lokali)**, rozliczane w proporcji do ilości jednostek rozliczeniowych wynikających ze wskazań ciepłomierzy lub podzelników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w lokalach, z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych i współczynników wyrównawczych zależnych od położenia lokali w bryle budynku.

§ 13

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY.

1. Dla lokali nieopomiarowanych na skutek odmowy lub nieudostępnienia przez użytkownika stosowane będzie rozliczenie zamiennie w wysokości średniego kosztu ogrzewania z trzech lokali tej samej nieruchomości o najwyższym zużyciu ciepła odniesionym do 1 m² powierzchni lokali.
2. Przy rozliczeniu rocznym kosztów ciepła w lokalach, w których Użytkownik uniemożliwił dokonania odczytu lub sprawdzenia i odczytu kontrolnego – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego - uniemożliwił dokonania odczytu pojedynczych podzelników, uszkodził podzielnik lub plombę: **od Użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej tak, jak dla lokali nieopomiarowanych określone w pkt 1 niniejszego paragrafu.**
3. W przypadkach uszkodzenia urządzeń nie z winy użytkownika lokalu, odczyt zostanie ustalony metodą szacunkową na podstawie poprzedniego wskazania lub średniego zużycia w nieruchomości.
4. W przypadku dokonania zmian w instalacji centralnego ogrzewania uzgodnionych lub wykonanych na zlecenie SM Budowlani (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzelników.
5. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika nowemu właścicielowi w czasie trwającego okresu rozliczeniowego dokonuje się tzw. międzyodczytu wskazań wodomierzy oraz podzelników kosztów ogrzewania .

6. Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej przypadających na lokal z rozdziałem na poszczególnych właścicieli, nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego, przy uwzględnieniu wskazań wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania, według stanu na dzień przekazania lokalu.
7. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa się w sposób analogiczny jak dla lokali opomiarowanych.

VIII. Podział opłaty za ciepło zużyte na przygotowanie ciepłej wody w jednostce rozliczeniowej na poszczególne lokale.

§ 14

Opłatę za koszty ciepła do przygotowania ciepłej wody określa się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody (traktowanych jako podzielniki kosztów ciepłej wody).

1. W przypadku lokali w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów **niezależnych od Użytkownika lokalu**, ryczałtowa opłata za ciepło do przygotowania ciepłej wody zostanie wyliczona na podstawie:
 - a) zużycia z poprzedniego rozliczenia (jeżeli istnieje taka możliwość),
 - b) średniej ilości wody ciepłej zużytej w jednostce rozliczeniowej (w pozostałych przypadkach),
2. W przypadku lokali, w których wskazania wodomierzy ciepłej wody nie zostały odczytane z powodów **zależnych od Użytkownika lokalu**, takich jak:
 - uszkodzenie mechaniczne wodomierza (zgniecenie, pęknięcie, przedziurawienie korpusu lub obudowy, zerwanie plomby, uszkodzenie modułu radiowego itp.),
 - nieudostępnienie lokalu do wymiany wodomierzy,
 - nieudostępnienie wodomierzy do odczytu,przyjmuje się, że ryczałtowa opłata za ciepło do przygotowania ciepłej wody (CW) zostanie wyliczona w oparciu o maksymalne zużycie ciepłej wody (na m²), które wystąpiło w lokalu rozliczanego budynku.

IX. Opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków.

§ 15

Opłatę za zużycie wody i odprowadzenie ścieków komunalnych w lokalu użytkownika, określa się na podstawie poniesionych kosztów dostawy wody w jednostce rozliczeniowej, podzielonych na lokale proporcjonalnie do udziału wskazań wodomierzy wody zimnej i ciepłej (podzielników kosztów wody) zainstalowanych w lokalu, ewentualnie naliczonego ryczałtu (w m³).

1. W przypadku lokali w których wskazania wodomierzy zimnej wody nie zostały odczytane z powodów **niezależnych od Użytkownika lokalu**, ryczałtowa opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków zostanie wyliczona na podstawie:
 - a) zużycia z poprzedniego rozliczenia (jeżeli istnieje możliwość),
 - b) średniej ilości wody zużytej w jednostce rozliczeniowej (w pozostałych

przypadkach),

2. W przypadku lokali, w których wskazania wodomierzy nie zostały odczytane z powodów **zależnych od Użytkownika lokalu** takich jak:
 - uszkodzenie mechaniczne wodomierza (zgniecenie, pęknięcie, przedziurawienie korpusu lub obudowy, zerwanie plomb, uszkodzenie modułu radiowego, itp.),
 - nieudostępnienie lokalu do wymiany wodomierzy,
 - nieudostępnienie wodomierzy do odczytu. przyjmuje się, że ryczałtowa opłata za zużycie wody zimnej zostanie ustalona jak w przypadku wody ciepłej (§ 14 p.2).

X. Odprowadzanie wód opadowych z dróg, chodników i placów utwardzonych.

§ 16

Opłatę za odprowadzane wody opadowe z dróg, chodników, parkingów i placów utwardzonych ustaloną w oparciu o taryfę uchwaloną przez Radę Miasta Wrocławia w danym okresie rozliczeniowym rozlicza się na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, dzierżawione tereny utwardzone odnosząc ją do powierzchni użytkowej lokalu, garażu, placu położonego w danej jednostce rozliczeniowej.

XI. Rozliczenie opłat za ciepło, wodę i odprowadzanie ścieków.

§ 17

Podstawą rozliczenia opłat za ciepło i wodę jest karta odczytu potwierdzona przez Użytkownika (pełnoletniego domownika lub upoważnioną przez Użytkownika inną osobę) oraz przez osobę wykonującą odczyty w imieniu Firmy Rozliczającej.

§ 18

1. Odczyty i rozliczenia kosztów ogrzewania i zużytej wody, dokonywane są przez Firmę Rozliczającą, z którą Spółdzielnia zawarła odpowiednią umowę.
2. Osoby dokonujące odczyty zobowiązane są do posiadania identyfikatorów Firmy.
3. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania, liczników ciepła i wodomierzy w lokalach, dokonywane będą w terminach ustalonych przez Firmę Rozliczającą, uzgodnionych ze Spółdzielnią, (dotyczy to terminów podstawowych i dodatkowych).
4. O terminie odczytów nagrzewnikowych podzielników kosztów C.O., ciepłomierzy C.O. i wodomierzy mieszkaniowych C.W i Z.W. – wraz z podaniem nazwy, adresu, telefonów kontaktowych Firmy Rozliczającej, firma ta powiadomi użytkowników lokali:
 - a) **dla odczytu podstawowego:** poprzez zamieszczenie stosownych ogłoszeń: w klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.sm-budowlani.pl z kilkudniowym wyprzedzeniem (nie mniej niż trzydniowym),
 - b) **dla odczytu dodatkowego:** poprzez imienne zawiadomienie wrzucone do

skrzynki korespondencyjnej,

5. **Uwaga!** 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 z Firmą Rozliczającą. Koszt trzeciego terminu odczytu obciąża Użytkownika.
6. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się e-mailowe lub pisemne podawanie dokonanych samodzielnie odczytów: podzielników kosztów, ciepłomierzy oraz wodomierzy wody ciepłej i zimnej. Przy podawaniu tych wskazań należy zapisać numer odczytanego urządzenia. Informacje te winne być dostarczone do Spółdzielni w terminie do 21 dni od daty odczytu podstawowego, (adres mailowy: **sekreteriat@sm-budowlani.pl**)
7. Użytkownik lokalu powinien umożliwić łatwy dostęp do podzielników kosztów i wodomierzy.
8. Wielkość odczytów oraz stan plomb, sprawdza i potwierdza na karcie odczytowej własnoręcznym podpisem Użytkownik lub upoważniona przez niego osoba oraz przedstawiciel firmy dokonujący odczyt. Kopię karty odczytu pozostawia się Użytkownikowi.
9. Odmowa potwierdzenia zgodności odczytu ze wskazaniem podzielników i liczników bez pisemnego uzasadnienia, będzie traktowana w trakcie rozliczenia, jak lokal nie udostępniony do odczytu z powodów **zależnych od Użytkownika lokalu.**
10. Lokal nie udostępniony do odczytu traktowany będzie w rozliczeniu jak lokal nieopomiarowany z powodów **zależnych od Użytkownika lokalu**, a rozliczenie kosztów zużycia nastąpi w oparciu o wyliczone ryczałty.
11. Użytkownik może wnieść do Spółdzielni 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 i wody.
12. W przypadku nieuzasadnionej reklamacji, (gdy zostanie komisyjnie potwierdzony prawidłowo dokonany odczyt), koszt (powołania komisji z udziałem Firmy Rozliczającej i Spółdzielni) ponosi Użytkownik.
13. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła i wody pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem winno nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty końca okresu rozliczeniowego.

§ 19

1. Użytkownik lokalu może odwołać się pisemnie od dokonanego rozliczenia do Spółdzielni w ciągu **14 dni** od daty jego otrzymania. Odwołanie powinno zawierać uzasadnienie. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
2. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w rozliczeniu za zużyte ciepło i wodę należy do Firmy Rozliczającej. Podstawą reklamacji nie może być wyłącznie nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla budynku.
3. Reklamacja zostanie rozpatrzona w terminie 6 tygodni od daty jej wniesienia.
4. Wniesienie odwołania nie zwalnia Użytkownika od obowiązku płatności naliczonych należności w ustalonych terminach.

§ 20

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania (C.O.) , ciepłej wody (C.W.), zimnej wody (ZW) i odprowadzania ścieków zobowiązany jest wnosić systematyczne opłaty w postaci przedpłat miesięcznych na poczet należności z tytułu dostawy ciepła i wody.
2. Obowiązek wniesienia opłat, o których mowa w ust. 1, powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji Użytkownika, nawet jeżeli faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat, o którym mowa w ust. 1, ustaje z dniem przekazania lokalu Spółdzielni na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, Użytkownik lokalu jest zobowiązany pisemnie zawiadomić Spółdzielnię nie później niż 7 dni przed jego fizycznym opuszczeniem.
4. Ustalenie wysokości przedpłaty za C.O., C.W., i Z.W., na kolejny okres rozliczeniowy, następuje w oparciu o rozliczenie opłat za poprzedni okres rozliczeniowy z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen zakupu ciepła i wody oraz zmian innych składników cenotwórczych. Przedpłatę ustala się w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Rozliczenie przedpłat następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 21

1. Jeżeli w wyniku rocznego rozliczenia kosztów ciepła i wody nastąpi nadpłata, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
2. Nadpłatę, w przypadku Użytkowników zadłużonych wobec Spółdzielni, zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
3. Jeżeli suma przedpłat miesięcznych nie pokryje wartości należnych opłat, Użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą za używanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

XII. Zmiana użytkownika lokalu.

§ 22

1. W przypadku zmiany za pośrednictwem Spółdzielni, na wniosek stron Firma Rozliczająca z upoważnienia Spółdzielni dokonuje odczytu podzielników (ewentualnie liczników ciepła) i wodomierzy sporządzając odpowiedni protokół do ostatecznego rozliczenia po zakończonym okresie rozliczeniowym.
2. Gdy zmiana Użytkownika jest następstwem zbycia własnościowego prawa do lokalu, strony uzgadniają między sobą podział kosztów energii cieplnej i wody, a obciążenie z tytułu rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego, przejmuje nowy Użytkownik lokalu.

XIII. Ogólne postanowienia dodatkowe.

§ 23

1. W lokalach rozliczanych według wskazań nagrzewnikowych podzielników kosztów, na wniosek 75% użytkowników lokali w jednostce rozliczeniowej, Spółdzielnia wprowadza w tej jednostce zamiennie rozliczanie opłat za ciepło do ogrzewania lokali, na podstawie ich powierzchni.
2. Koszty rozliczenia (tj. koszty odczytów wskazań podzielników i liczników, przetworzenia danych w celu rozliczenia ciepła i wody, opracowania zestawień zbiorczych rozliczeń oraz indywidualnych kart rozliczeniowych, zestawień wyliczonych przedpłat itp.), pokrywają Użytkownicy lokali.
3. Wprowadza się zaliczkowe opłaty miesięczne w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię na utworzenie funduszu przeznaczonego na wymianę wodomierzy, liczników ciepła, nagrzewnikowych podzielników kosztów w poszczególnych lokalach. Wysokość tych opłat, ustalana winna być na okres 12 miesięcy a wносить je należy łącznie z opłatami czynszowymi.

XIV. Postanowienia porządkowe.

§ 24

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadamiania Spółdzielni o istnieniu uszkodzenia podzielnika kosztów, zaworu termoregulacyjnego, ciepłomierza, wodomierza, grzejnika oraz instalacji grzewczej i wodociągowej. Uszkodzenia wynikłe z przyczyn niezależnych od Użytkownika Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie, zaś wynikłe z przyczyny zależnej, usuwane są na koszt Użytkownika lokalu.

§ 25

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkownika w instalację wodociągową i instalację centralnego ogrzewania, bez zgody Spółdzielni w tym: montaż dodatkowych grzejników, powiększanie zestawów grzejnikowych, wymiana grzejników, montaż dodatkowych zaworów odcinających odpływ czynnika grzewczego z grzejnika do pionu CO, demontaż grzejników, spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania i instalacji wodnych, zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych.
2. Zakazane jest uszkodzanie podzielników kosztów, plomb, zmiany miejsca zamocowania podzielników kosztów oraz inne działania zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
3. Zakazane są wszelkie działania na wodomierzach zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia wody ciepłej i zimnej.
4. Wyżej wymienione działania stanowią rażące naruszenie obowiązków Użytkownika lokalu i obok statutowych sankcji wobec członka spółdzielni, spowodują znaczne obciążenia finansowe.

§ 26

Nieodłączną częścią niniejszego Regulaminu jest Załącznik Nr.1, o którym mowa w § 8 ust.2

Niniejszy Regulamin został przyjęty do realizacji przez Zarząd Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "BUDOWLANI" Nr.: 9/2021 z dnia 26.06.2021 i wchodzi w życie z dniem 26.06.2021 mając zastosowanie do okresów rozliczeniowych, które rozpoczynają się po 1 lipca 2020 r.

26.06.2021

Zurkowski

ZASADA WYLICZANIA WSPÓLCZYNNIKÓW WYRÓWNAWCZYCH

W budynkach wielorodzinnych występuje duże zróżnicowanie energochłonności poszczególnych mieszkań. Dla ochrony mieszkań, wynikających z ich położenia o zwiększonym zapotrzebowaniu ciepła, przed nadmiernymi opłatami za centralne ogrzewanie, zastosowano zgodnie z § 45 a ust. 9 Ustawy – Prawo energetyczne, *wyrównawcze współczynniki mieszkaniowe*.

Współczynniki wyrównawcze wyliczane są dla wszystkich lokali mieszkalnych danego budynku w oparciu o straty ciepła obliczane dla poszczególnych mieszkań na podstawie dokumentacji technicznej budynku i aktualnej informacji o wykonanych robotach modernizacyjnych zmniejszających straty ciepła budynku.

Następnie obliczane są procentowe udziały U_c poszczególnych mieszkań w zapotrzebowaniu ciepła ogółu mieszkań (z wyłączeniem strat ciepła klatek schodowych, korytarzy, piwnic itp.,)

$$(1) \quad U_c = Q_m / \sum Q_m$$

gdzie: U_c - udział procentowy zapotrzebowania ciepła poszczególnych mieszkań,
 Q_m - zapotrzebowanie ciepła pojedynczego mieszkania [kW],
 $\sum Q_m$ - suma zapotrzebowania ciepła wszystkich mieszkań [kW]

$$(2) \quad U_p = P_m / \sum P_m$$

gdzie: U_p - udział procentowy powierzchni poszczególnych mieszkań,
 P_m - powierzchnia mieszkania [m²],
 $\sum P_m$ - suma powierzchni wszystkich mieszkań [m²]

Współczynnik udziałowy mieszkania:

$$(3) \quad K_u = U_p / U_c$$

Tak wyliczone współczynniki indywidualne przyjmują wartości poniżej i powyżej 1. Aby nie wprowadzać do rozliczenia współczynników zwiększających, współczynniki wyliczone ze wzoru (3), są dzielone przez wyliczoną dla budynku najwyższą wartość współczynnika indywidualnego.

$$(4) \quad K_m = K_u / K_{u \max}$$

