

Regulamin

określający zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Podstawę normatywną niniejszego regulaminu stanowią:
 - 1) ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (tj. Dz. U. 2018 poz. 755 z późniejszymi zmianami) [dalej: Prawo energetyczne] oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy,
 - 2) ustawa o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 (Dz.U. z 2016 r. poz. 831 z późniejszymi zmianami),
 - 3) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz.U. 2018 poz. 845 późniejszymi zmianami),
 - 4) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracyjnych z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74. poz.836 z późniejszymi zmianami),
 - 5) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce,
 - 6) rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 roku poz. 2273),
 - 7) postanowienia normy PN-EN 834:2013-12 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.”.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, jak też zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy prawa lub w wyniku zawarcia stosownych umów.
3. Użyte w niniejszym regulaminie określenia należy rozumieć następująco:
 - 1) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sokółce,

- 2) **sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów,
 - 3) **okres rozliczeniowy** - okres ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń polegających na porównaniu poniesionych przez nią kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania oraz opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy i jest nim rok kalendarzowy,
 - 4) **użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni, osoba lub podmiot korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej ze Spółdzielnią, osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego,
 - 5) **firma rozliczeniowa** – specjalistyczna firma rozliczająca koszty zakupu ciepła na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią,
 - 6) **dostawca** – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło.
 - 7) **komfort cieplny** – element kosztu ogrzewania lokalu rozliczany proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych naliczanych na podstawie funkcji zależnej od różnicy średnich temperatur wewnątrz lokalu i średniej temperatury zewnętrznej ustalonej na podstawie danych z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Warszawie.
4. Ciepło dostarczane do budynków służy wyłącznie do centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
 5. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z obcych źródeł ciepła ustala się na podstawie kosztów zakupu energii cieplnej od dostawcy.
 6. Koszty centralnego ogrzewania w budynkach zasilanych z własnych źródeł ciepła ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów na wytworzenie energii cieplnej.
 7. Koszty centralnego ogrzewania ewidencjonuje się z podziałem na węzły cieplne. Rozliczenia kosztów dokonuje się na poszczególne budynki lub grupę budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego lub kotłowni, w tym lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
 8. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się, jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: loggii, balkonów, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, pomieszczeń na wózki i rowery, itp.).

II. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Koszty dostarczonej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają:
 - 1) z zapotrzebowanej wielkości mocy cieplnej zamówionej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, wynikającej z dokumentacji technicznej oraz z obliczeniowego zapotrzebowania ciepła dla poszczególnych budynków,
 - 2) ze zużycia ciepła w budynkach wg wskazań urządzeń na węzłach,
 - 3) z cen energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie dostarczającej energię cieplną.
 - 4) z wysokości zafakturowanych opłat określonych w umowach sprzedaży energii cieplnej, jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy w danym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku na podstawie metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów ogrzewania, a w przypadkach opisanych w Rozdziale VI (Ustalenia dodatkowe) ust. 9 i w Rozdziale VII (Postanowienia przejściowe) na podstawie metody powierzchniowej, tj. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania danego budynku lub zespołu budynków ewidencjonuje się wg poszczególnych węzłów cieplnych.
4. Na koszty centralnego ogrzewania kupowanego od zewnętrznego dostawcy składają się następujące opłaty:
 - 1) koszty stałe – opłaty za zamówioną moc cieplną oraz jej przesył, które stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej [w MW] i cen za zamówioną moc cieplną i przesył tej mocy [w zł/MW/rok] a pobieranej w 12 ratach miesięcznych,
 - 2) koszty zmienne – opłata zmienna za pobrane ciepło i jego przesył – jednostka GJ.
5. Na koszty centralnego ogrzewania wytworzonego przez własną kotłownię (dotyczy budynku w Sidrze) składają się:
 - 1) koszty stałe – suma kosztów utrzymania w sprawności urządzeń grzewczych, kosztów palacza, pozostałych kosztów związanych z utrzymaniem kotłowni, w tym: opłat środowiskowych, przeglądów sprawności kotła, itp.
 - 2) koszty zmienne – koszt zużytego opału.
6. W przypadku budynków mieszkalnych lub zespołu budynków podłączonych do jednego węzła cieplnego, w których oprócz lokali mieszkalnych są również wynajmowane lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, dokonuje się podziału kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, przy czym niezależnie

od stosowanej metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokale mieszkalne obciążane są kosztami powstałymi w wyniku pomniejszenia ogólnych kosztów węzła o koszty przypadające na lokale użytkowe wg obciążenia wynikającego z zawartych umów.

7. Opłaty z tytułu centralnego ogrzewania dla najemców lokali użytkowych dzielą się na: opłatę stałą (moc zamówiona MW - płatna przez cały rok kalendarzowy) i opłatę zmienną (GJ - płatne w okresie grzewczym). Obciążenia te pomniejszają koszty centralnego ogrzewania przypadające do rozliczenia na pozostałe lokale niezależnie od stosowanej metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
8. Koszty energii cieplnej węzła cieplnego są rozliczane na poszczególnych użytkownikach lokali w następujący sposób:
 - 1) koszty stałe - są rozliczane na wszystkie ogrzewane lokale w danym węźle według powierzchni użytkowej tych lokali,
 - 2) koszty zmienne:
 - a) z całości kosztów zmiennych wyodrębnia się koszty wspólne w wysokości wyliczonej na podstawie wskaźnika udziału kubatury części wspólnej budynku (lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła), która jest ogrzewana i nieopomiarowana w stosunku do całości ogrzewanej kubatury budynku (lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła) – koszty wspólne są rozliczane na wszystkie ogrzewane lokale w danym węźle według powierzchni użytkowej tych lokali,
 - b) pozostałe koszty zmienne (po wyodrębnieniu z nich kosztów wspólnych) dzielone są w proporcji:
 - i. 40 % - koszty zużycia I (komfort cieplny) – wyliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem temperatury rejestrowanej przez podzelnik – w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali; w przypadkach, gdy temperatura średnia w lokalu wyliczona na podstawie wskazań podzielników jest mniejsza niż 16° C, dla potrzeb rozliczenia kosztów zużycia I należy przyjąć temperaturę 16° C;
 - ii. 60 % - koszty zużycia II - wyliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników korekcyjnych uwzględniających położenie lokalu w budynku ($R_m - LAF$) oraz współczynników określających moc i typ stosowanych urządzeń grzewczych (UF);
 - 3) koszty rozliczenia i serwisu – koszty wykonania usługi rozliczeniowej i serwisowej przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
9. W przypadku zmian cieplno-wilgotnościowych w budynku (np. docieplenie budynku) można przeliczyć współczynniki $R_m - LAF$ metodą polegającą na wykorzystaniu zapotrzebowania na moc cieplną poszczególnych pomieszczeń, z wykorzystaniem obliczeń cieplnych, uwzględniających dla każdego lokalu strukturę przegród

ADWOKAT

Lukasz Wozniak

zewnątrznych (ścian, stropów, okien drzwi itp.). Koszty audytu termoizolacyjnego i obliczeń współczynnika LAF pokrywa użytkownik lokalu w rocznym rozliczeniu za ciepło jako oddzielna pozycja.

10. Użytkownika lokalu, w którym - z przyczyn leżących po jego stronie - podzielniki kosztów na całości lub części urządzeń grzewczych podlegających opomiarowaniu w danym lokalu nie zostały zamontowane lub wymienione na nowe w związku z upływem okresu ich przydatności, bądź zostały zdemontowane, obciąża obowiązek zapłaty odszkodowania. Odszkodowanie ustala się poprzez oszacowanie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

1) koszty stałe ustala się na zasadach określonych Regulaminem;

2) 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], ustalone na podstawie wydajności zamontowanego w nim grzejnika zgodnie z wzorem:

$$E_{co} = \frac{Q_{co} \times 3.6 \times 24 \times S_d}{\Delta t_{obi}}$$

gdzie:

- Q_{co} moc zainstalowana grzejników [MW]; a w przypadku braku możliwości jej ustalenia przyjmuje się projektową moc ciepła (MW) danej jednostki
 Δt_{obi} różnica temperatur obliczeniowych, powietrza wewnętrznego zgodnie z normą PN-82/B-02402 i zewnętrznego zgodnie z normą PN-82-02403;
 S_d liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni], obliczonych zgodnie z wzorem:

$$S_d = \sum L(m) \times (t_i - t_{e,śr}(m))$$

gdzie:

- $L(m)$ liczba dni ogrzewania w m-tym miesiącu [dni];
 t_i średnia ważona temperatura obliczeniowa powietrza w pomieszczeniach lokalu [°C];
 $t_{e,śr}(m)$ średnia temperatura powietrza zewnętrznego w m-tym miesiącu na podstawie danych z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

11. Opłaty zaliczkowe wniesione przez użytkownika lokalu podlegają rozliczeniu do kwoty odszkodowania.
12. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem metody powierzchniowej, odbywa się poprzez podział kosztów całkowitych wynikających z faktur za zakupione od dostawcy ciepła w okresie rozliczeniowym, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (lub grupie budynków zasilanych

ze wspólnego węzła). Do rozliczenia nie stosuje się współczynników związanych z położeniem lokalu w budynku.

III. SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez firmę rozliczeniową w terminie do 20 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Odczyty dokonywane są metodą radiową raz w roku wg stanu na dzień 31 grudnia roku rozliczeniowego, bez udziału użytkowników lokali.
3. Każdy podzielnik kosztów posiada wbudowaną pamięć umożliwiającą weryfikację odczytu z danymi uwzględnionymi w indywidualnym rozliczeniu lokalu. Instrukcja obsługi i odczytu manualnego podzielników znajduje się na stronie Spółdzielni www.smsokolka.pl lub można ją uzyskać w biurze Spółdzielni.
4. Jeżeli odczyt drogą radiową nie będzie możliwy z przyczyn technicznych, firma rozliczeniowa, po udostępnieniu lokalu przez użytkownika lokalu, w wyznaczonym przez firmę rozliczeniową terminie dokona odczytu uzupełniającego. O terminie dodatkowego odczytu powiadamia skutecznie firma rozliczeniowa w terminie na 7 dni przed planowanym odczytem.
5. Użytkownik lokalu ma możliwość uzgodnienia z firmą rozliczeniową dodatkowego, indywidualnego terminu odczytu uzupełniającego, ale w takim przypadku do kosztu rozliczenia doliczone zostaną koszty dojazdu wg cennika usług firmy rozliczeniowej.
6. Odczyty uzupełniające winny być przeprowadzone przed upływem 21 dni od dnia odczytu radiowego ustalonego w harmonogramie odczytów.
7. W przypadku nieudostępnienia lokalu do dokonania dodatkowego trzeciego odczytu lub nieudostępnienia do kontroli lokalu w całości, bądź co najmniej jednego pomieszczenia w tym lokalu, w którym zainstalowany jest na grzejniku podzielnik kosztów ogrzewania, użytkownika lokalu obciąża obowiązek zapłaty odszkodowania obliczonego wg metody, o której mowa w dziale II ust. 10 Regulaminu. Opłaty zaliczkowe wniesione przez użytkownika lokalu podlegają rozliczeniu do kwoty odszkodowania.
8. Rozliczenie indywidualne kosztów ciepła następuje przed upływem 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
9. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata to jest ona zaliczana na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal.
10. Kwota nadpłaty może być zwrócona osobie zainteresowanej w uzgodnionej z nią formie w terminie 14 dni od daty rozliczenia, pod warunkiem, że nie zalega ona z opłatami wobec Spółdzielni.

11. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia centralnego ogrzewania, użytkownikowi lokalu nie przysługują odsetki od kwoty nadpłaty.
12. W razie zalegania z opłatami za używanie mieszkania, kwota nadpłaty zostaje automatycznie zaliczona na pokrycie zadłużenia w pełnym wymiarze nadpłaty. Pozostała część nadpłaty może być zwrócona na zasadach określonych w ust. 13.
13. W razie niedopłaty użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą miesięczną za lokal. Od nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
14. W wyjątkowych przypadkach, na pisemną prośbę zainteresowanego, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć należność wynikającą z niedopłaty na raty – nie dłużej niż na 6 miesięcy.
15. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w urządzenia w celu zafałszowania faktycznego zużycia ciepła w jednym lub kilku pomieszczeniach danego lokalu, użytkownika lokalu obciąża obowiązek zapłaty odszkodowania obliczonego wg metody, o której mowa w dziale II ust. 11 Regulaminu. Opłaty zaliczkowe wniesione przez użytkownika lokalu podlegają rozliczeniu do kwoty odszkodowania.
16. W przypadku stwierdzenia wadliwego działania podzielnika (bez ingerencji z zewnątrz), rozliczenie zużytego ciepła w danym pomieszczeniu nastąpi na podstawie średniego zużycia ciepła w danym pomieszczeniu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.
17. Użytkownik lokalu podejmujący działania mogące spowodować zafałszowanie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, może – niezależnie od obowiązku zapłaty odszkodowania obliczonego wg metody, o której mowa w dziale II ust. 11 Regulaminu - zostać obciążony karami regulaminowymi:
 - 1) za samowolne zamontowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – 500 zł;
 - 2) za samowolne zastąpienie grzejnika wyposażonego w podzielnik innym grzejnikiem nieopomiarowanym – 1000 zł;
 - 3) za samowolny demontaż podzielnika lub jego celowe uszkodzenie – 500 zł;
 - 4) za samowolną likwidację grzejnika – 500 zł;
18. Jeżeli kara regulaminowa z któregośkolwiek tytułu nie pokrywa poniesionej szkody, to Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
19. Środki finansowe uzyskane w wyniku egzekwowania kar przedstawionych w ust. 20, po odliczeniu kosztów naprawienia wyrządzonych szkód powiększają fundusz remontowy danej nieruchomości.
20. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji, zainstalowania i wymiany

(ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów lub sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt w lokalu.

IV. ZASADY USTALANIA I WNOŠZENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia zaliczek na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jako stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty za centralne ogrzewanie w formie opłaty stałej (moc zamówiona) przez cały rok oraz opłaty zmiennej (zużycie GJ) w okresie grzewczym. Wniesione opłaty, o których mowa w zdaniu poprzednim, nie podlegają rocznemu rozliczeniu kosztów.
2. Podstawą ustalenia zaliczek są przewidywane koszty centralnego ogrzewania dla budynku lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła w danym okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu kosztów ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym, spodziewanego wzrostu cen energii i spodziewanych warunków pogodowych, z zastrzeżeniem, że dla lokali, w których koszt centralnego ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym, został ustalony jako odszkodowanie obliczone wg metody, o której mowa w dziale II ust. 11 Regulaminu, zaliczki ustala się w oparciu o średnią arytmetyczną miesięcznego kosztu ogrzewania w zł/m² z trzech najwyższych kosztów ogrzewania z lokali opomiarowanych w danym budynku lub grupie budynków zasilanych ze wspólnego węzła w poprzednim okresie rozliczeniowym. Wysokość zaliczek na dany okres przedstawia Zarząd Spółdzielni w oparciu o wynikowe dane za rok poprzedni. Uchwałę podejmuje Rada Nadzorcza w terminie do 31 marca roku następnego.
3. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w uzasadnionych przypadkach wyższego niż przewidywano wzrostu cen energii cieplnej. Decyzję o zmianie stawek w trakcie roku rozliczeniowego podejmuje Rada Nadzorcza na uzasadniony wniosek Zarządu Spółdzielni.
4. Na wniosek osoby, u której za poprzedni okres rozliczeniowy nastąpiła niedopłata w stosunku do wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej może podwyższyć wysokość miesięcznej zaliczki na centralne ogrzewanie. Wniosek powinien być złożony nie wcześniej niż 1 kwietnia na druku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

V. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA DOSTAWĘ CIEPŁA.

1. Temperatura w lokalach mieszkalnych mierzona w pomieszczeniu zamkniętym i przy maksymalnie otwartym termostatycznym zaworze grzejnikowym winna wynosić nie mniej niż 20° C. Indywidualny pomiar temperatury w pomieszczeniu dokonuje się mierząc temperaturę elektronicznym termometrem na środku zamkniętego pomieszczenia ustawiając termometr na wysokości 1 m od podłogi.

2. W przypadku niedogrzanania lokalu użytkownik powinien zgłosić ten fakt do Działu Technicznego Spółdzielni, który ma obowiązek sprawdzenia reklamacji i dokonania koniecznych napraw.
3. Na zasadach określonych w Prawie energetycznym i przepisach wykonawczych do Prawa energetycznego, użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych bez winy użytkownika temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w Polskich Normach (PN-82/B-02402).

VI. USTALENIA DODATKOWE.

1. W przypadku uszkodzenia podzielnika, użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić administrację Spółdzielni celem dokonania wymiany i odnotowania tego faktu w dokumentacji.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wynik rozliczenia odpowiednio obciąża lub jest uznawany na dobro aktualnego użytkownika, chyba że dotychczasowy użytkownik i nowy użytkownik, przed zakończeniem okresu rozliczeniowego, złożą do Spółdzielni zgodny wniosek o przeprowadzenie rozliczenia z uwzględnieniem zmiany użytkownika lokalu i ze wskazaniem daty tej zmiany oraz zobowiązaniem do pokrycia wynikających z tego tytułu kosztów, a w przypadku rozliczania budynku lub zespołu budynków danego węzła wg wskazań podzielników dokonają we własnym zakresie międzyodczytu podzielników w formie obustronnie podpisanego protokołu. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie następować będzie w tym samym terminie, jak dla całego budynku lub zespołu budynków danego węzła.
3. W przypadku wykonywania indywidualnego rozliczenia z uwzględnieniem zmiany użytkownika lokalu stosowane będą następujące zasady:
 - 1) w odniesieniu do rozliczania wg wskazań podzielników:
 - a) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do czasokresu użytkowania lokalu w całym okresie rozliczeniowym,
 - b) koszty zmienne rozliczane są z uwzględnieniem dokonanego przez dotychczasowego użytkownika i nowego użytkownika we własnym zakresie międzyodczytu,
 - 2) w odniesieniu do rozliczania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu koszty centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do czasokresu użytkowania lokalu w całym okresie rozliczeniowym.
4. Koszt montażu, wymiany podzielników obciąża użytkownika lokalu i jest doliczany do kosztów rozliczenia ciepła za dany rok rozliczeniowy zgodnie z zawartą umową z firmą rozliczeniową, która dostarcza i montuje te urządzenia.
5. Użytkownik lokalu ma prawo do złożenia reklamacji w terminie 14 dni od otrzymania indywidualnego rozliczenia ciepła.

6. Reklamacja zawierająca uzasadnienie powinna być złożona na piśmie. Wszystkie reklamacje dotyczące sprawności podzielników kosztów są kierowane do firmy rozliczeniowej, która w ciągu 2 tygodni od otrzymania reklamacji udziela odpowiedzi.
7. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku zapłaty należności w terminie.
8. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z danym użytkownikiem lokalu w momencie otrzymania wiążącej odpowiedzi. Ewentualna nadpłata lub niedopłata koryguje koszty rozliczenia całego węzła w następnym roku rozliczeniowym.
9. W sytuacjach wyjątkowych, gdy rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania nie może być wykonane na podstawie wskazań z urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych z powodu awarii komputerowych systemów po stronie firmy rozliczeniowej lub Spółdzielni, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczenia opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

VII. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE.

1. Pierwszym okresem rozliczeniowym, którego rozliczenie kosztów zakupu ciepła odbywać się będzie według zasad opisanych w regulaminie w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce nr ____/2022 z dnia 30.11.2022 r., jest okres rozliczeniowy rozpoczynający się od 1 stycznia 2023 r.
2. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. w budynku (lub grupie budynków zasilanych ze wspólnego węzła), w którym według stanu na dzień 1 stycznia 2023 r. nie doszło do montażu lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania z przyczyn nieleżących po stronie użytkowników lokali (węzły w okresie rozliczeniowym od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. rozliczane metodą powierzchniową), dokonuje się według metody powierzchniowej, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. w budynku (lub grupie budynków zasilanych ze wspólnego węzła), o których mowa w ust. 2 powyżej, i w których montaż lub wymiana podzielników nastąpiła przed 30 czerwca 2023 r., dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego:
 - 1) za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. – według metody powierzchniowej,
 - 2) za okres od 1 lipca 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. – według metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów ogrzewania.

Załącznik Nr 1 do Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Sokółka, dnia

.....
Imię i nazwisko

.....
Adres

Do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce

Wniosek o zmianę wysokości zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania

Na podstawie punktu IV. ust. 4 Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat za centralne ogrzewanie dla mieszkań i lokali użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce wnoszę o zmianę z dniem r. stawki zaliczkowej na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lokalu położonego pod adresem

.....
ulica

...../.....
nr domu nr mieszkania

z kwoty zł/m² miesięcznie na kwotę zł/m² miesięcznie .

.....
czytelny podpis

ADWOKAT
Eukasz Jwański