

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI ORAZ POBIERANIA
OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE.**

Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne (Dz. U. 2017.220 t.j. z dnia 2017.02.06),
- Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2017.1988 z 25 października 2017),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. 2007r. nr 16 poz. 92),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013 r. poz. 1222 t.j. z dnia 2013.10.17 z póź. zm.),
- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 2017.1560 t.j. z dnia 2017.08.22),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015.1422 t.j. z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2017.459 t.j. z dnia 2017.03.02),
- Statut Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony w dniu 30.11.2007r. z późniejszymi zmianami.

Rozdział I. Zasady ogólne.

1. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie określa zasady i tryb postępowania związany z rozliczaniem kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania mieszkań i lokali użytkowych stanowiących zasoby Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwanej dalej SSM.
2. Ustalenie kosztów ciepła zużywanego przez poszczególne budynki odbywa się według poniższych zasad :
 - 2.1. Podstawą ustalenia kosztów zużycia ciepła dostarczanego przez SPGK są warunki ustalone w umowie dostawy ciepła. Zgodnie z umową koszty zakupu energii cieplnej ustalane są według rzeczywistego poboru jej na cele ogrzewania poszczególnych budynków, rejestrowanego za pomocą zamontowanych w budynkach liczników ciepła i ceny jednostki [GJ]. Powyższe koszty zwane zmiennymi są powiększone o tzw. opłatę stałą ustaloną w „Taryfie dla ciepła” opracowanej przez SPGK i zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Opłata stała (koszt stały) składa się z:

 - opłaty za usługi przesyłowe,
 - opłaty za zamówioną moc cieplnąi jest płacona przez cały rok w równych ratach.
 - 2.2. Podstawą ustalenia kosztów zużycia ciepła dostarczanego przez ZUT są warunki ustalone w umowie dostawy ciepła. Zgodnie z umową koszty zakupu energii cieplnej ustalane są według rzeczywistego poboru jej na cele ogrzewania budynku Wolności 34 w Zagórz, rejestrowanego za pomocą zamontowanego w budynku licznika ciepła i ceny jednostki [GJ] wyliczane miesięcznie w okresie sezonu grzewczego. Powyższe koszty zwane zmiennymi są powiększone o tzw. opłatę stałą, na którą składa się opłata przesyłowa i opłata za zamówioną moc cieplną. Jest ona płacona co miesiąc przez cały rok w równych ratach.
 - 2.3. Podstawą ustalania kosztów ciepła wytwarzanego we własnej kotłowni są koszty związane z: zużyciem gazu, obsługą kotłowni, konserwacją urządzeń oraz remontami bieżącymi w okresie rozliczeniowym.
3. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania będzie dokonywane przez firmę rozliczającą zgodnie z umową i niniejszym regulaminem.
4. Firma rozliczająca obowiązana jest stosować system rozliczeniowy dopuszczony do stosowania na terenie RP przez COBRTI "INSTAL",.
5. Do rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania przyjmuje się okres 12 miesięcy.
6. Do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w zasobach opomiarowanych za dany okres rozliczeniowy przyjęto następujący podział kosztów:

Dla lokali mieszkalnych:

 - Koszty stałe wynikające z mocy zamówionej i opłaty za przesył, rozliczone na 1 m² p. u. mieszkania w danym budynku.
 - Koszty zmienne wynikające z odczytów licznika ciepła w budynku, które dzielimy następująco:
 - *30% - opłata stała rozliczana na każde mieszkanie z tytułu ogrzewania klatek schodowych, łazienek (i pomieszczeń nieopomiarowanych),
 - *30% - rozliczane na 1 m² p.u. mieszkania w danym budynku,
 - *40% - rozliczane wg wskazań podzielnika kosztów w mieszkaniu.

Dla lokali użytkowych:

 - Koszty stałe wynikające z mocy zamówionej i opłaty za przesył, rozliczone na 1 m² p. u. lokalu,
 - Koszty zmienne - wynikające z odczytów licznika ciepła w budynku rozlicza się wg wskazań podzielników kosztów w lokalach.
7. Podzielniki kosztów powinny być zamontowane na grzejnikach w pokojach.

- Kuchnie, łazienki i przedpokoje nie podlegają opomiarowaniu, o ile wielkość grzejnika jest zgodna ze stanem wynikającym z projektów technicznych budynku lub nowymi wyliczeniami wykonywanymi do ustalenia aktualnej mocy zamówionej. W przypadku, gdy w łazience, ubikacji grzejnik zamontowany jest większy od wartości obliczeniowych podlega on opomiarowaniu z zastosowaniem stosownego współczynnika przeliczeniowego.
8. Współczynniki korekcyjne, wynikające z tytułu położenia mieszkania lub lokalu użytkowego w budynku oraz z wielkości i typu grzejnika ujęte są w systemie rozliczeniowym stosowanym przez firmę rozliczającą.
 9. Odczyty podzielników i wymiany fiolek dokonują przedstawiciele firmy rozliczającej w terminach wynikających z umowy.
 10. Rozliczenie kosztów c.o. dla każdego mieszkania i lokalu użytkowego dostarczone będzie przez firmę rozliczającą w terminie do dwóch miesięcy od zakończenia odczytów, nie później jednak jak w terminie do 30.IX każdego roku.
 11. Przy odczytach liczników ciepła oraz podzielników kosztów mogą uczestniczyć przedstawiciele mieszkańców z danego budynku, klatki. Zainteresowani winni zgłaszać się do SSM w terminie do 20.05. każdego roku. Wykaz osób z każdego budynku przekazywany będzie do Firmy rozliczającej do dnia 31.05. każdego roku.
 12. Lokale usługowe w budynkach mieszkalnych rozliczane są wg takich samych zasad jak mieszkania.
 13. Wprowadza się generalną zasadę, że 100% mieszkań – lokali w danym budynku jest opomiarowanych. Nie dopuszcza się rezygnacji pojedynczych użytkowników lokali z opomiarowania.

Rozdział II. Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów.

1. Podzielniki kosztów

- 1.1. Zamontowane na grzejnikach w mieszkaniach lub lokalach użytkowych podzielniki kosztów działają na zasadzie odparowania. Wyposażone są w fiolkę z cieczą pomiarową odparowującą na skutek oddania ciepła przez grzejnik. Objętość cieczy, która odparowała będzie odczytana jako ilość działek. Odczytane wartości odparowania stanowią dane wyjściowe do ustalenia kosztów zużycia ciepła dla danego mieszkania lub lokalu użytkowego.
 - 1.2. Podzielniki kosztów zamontowane są na grzejnikach jednorazowo, zgodnie z zasadami montażu ustalonymi przez firmę rozliczającą. Montaż przeprowadzany jest według jednakowych zasad umiejscowienia podzielników dla danego typu grzejnika. Wymianie podlega corocznie jedynie fiolka z cieczą pomiarową.
 - 1.3. Przy montażu podzielników na grzejnikach tworzy się bazę danych, która odnotowana jest na karcie montażu potwierdzonej podpisem właściciela mieszkania lub osoby dorosłej upoważnionej przez członka do jej reprezentowania podczas odczytów, osoby niebędącej członkiem, posiadającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, najemcy lokalu mieszkalnego, najemcy lub użytkownika lokalu użytkowego zwanym w dalszej części regulaminu użytkownikiem lokalu.
 - 1.4. Przy dokonywaniu odczytu pracownik firmy rozliczającej rozplombowuje podzielnik kosztów i wymienia fiolkę pomiarową. Poprzednia fiolka pomiarowa (zabezpieczona przed odparowaniem) pozostanie w podzielniku kosztów, umożliwiając porównanie wskazań aktualnych ze wskazaniami roku poprzedniego (oraz kontroli zużycia w razie reklamacji złożonej przez użytkownika lokalu lub najemcę lokalu użytkowego). Po założeniu nowej plomby podzielnik kosztów jest przygotowany do pracy w następnym roku.
- ### 2. Zasady eksploatacji podzielników kosztów ogrzewania.

2.1. Podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane na grzejnikach nie powinny być narażone na żadne uszkodzenia mechaniczne. Każde stwierdzone przez odczytującego uszkodzenie plomby, uszkodzenie fiolki pomiarowej, uszkodzenie mechaniczne podzielnika lub brak fiolki, wylanie cieczy, próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku, traktowane będą jako umyślne spowodowanie uszkodzenia. Rozliczenie kosztów mieszkania w tym przypadku będzie dokonane zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. III pkt 2.3.2.

3. Zasady dokonywania odczytów.

3.1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane będzie raz w roku, okres rozliczeniowy obejmie jeden sezon grzewczy.

Okres rozliczeniowy trwa od 1 września roku bieżącego do 31 sierpnia roku następnego z wyjątkiem budynków: Langiewicza 1,3,5,7,9, Traugutta 21 i Słowackiego 36, dla których okres rozliczeniowy trwa od 1 lipca roku bieżącego do 30 czerwca roku następnego

3.2. Aktualne wykazy użytkowników mieszkań – niezbędne do przygotowania przez firmę rozliczającą karty odczytu, SSM podaje dla firmy rozliczającej przed terminem pierwszego odczytu wg stanu na 30.04. danego roku.

3.3. Pierwszego odczytu podzielników kosztów, dokonują po zakończeniu sezonu grzewczego do 25.06. każdego roku, pracownicy firmy rozliczającej, posiadający upoważnienie SSM w obecności dorosłego mieszkańca lub użytkownika lokalu, który potwierdza odczyt własnoręcznym, czytelnym podpisem.

3.4. O terminie dokonywania odczytów mieszkańcy zostają zawiadomieni, na 7 dni przed wyznaczoną datą poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych.

3.5. Obecność lokatorów lub użytkowników lokali w tym terminie w mieszkaniach lub lokalach użytkowych jest obowiązkowa.

3.6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników.

3.7. Na przygotowanej przez firmę rozliczającą tzw. karcie odczytu pracownicy wpisują wartości dokonywanych odczytów. W karcie odczytu znajdują się ponadto dane dotyczące mieszkania lub lokalu (powierzchnia, położenie, dokładny adres itp.) oraz poszczególnych podzielników kosztów (numer, wskazanie typu grzejnika itp.). Wyżej wymienione dane są niezbędne do końcowej weryfikacji prawidłowości obliczeń zużycia c.o. dla danego mieszkania lub lokalu użytkowego dokonywanych przez firmę rozliczającą.

3.8. Pracownicy firmy rozliczającej dokonują kontroli poprawności umocowania podzielnika kosztów c.o., jego stanu technicznego, ewentualnych uszkodzeń, prób manipulacji. Wszelkie uwagi zgłoszone przez użytkownika lokalu lub stwierdzone przez pracownika firmy rozliczającej zostają odnotowane w karcie odczytu.

3.9. Pracownicy firmy rozliczającej nie dokonują odczytu podzielników w przypadku braku dostępu do grzejników i urządzeń pomiarowych. Fakt ten zostaje odnotowany w karcie odczytu. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia dojścia do grzejników w terminie dodatkowym, wyznaczonym przez firmę rozliczającą.

3.10. Użytkownik lokalu po potwierdzeniu własnoręcznym podpisem zgodności dokonania odczytów i poprawności odnotowanych uwag (o ile wystąpią) otrzymuje kopię karty odczytu. W przypadku odmowy podpisu przez użytkownika lokalu zgodności na karcie odczytu, uwaga taka zostaje odnotowana w karcie. Ponowny odczyt zostanie dokonany w obecności pracownika SSM. Kosztem odczytu dodatkowego, w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisu, zostanie obciążony użytkownik lokalu lub osoba dorosła upoważniona przez członka do reprezentowania podczas odczytów, osoba niebędąca członkiem posiadająca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, najemca lokalu mieszkalnego, najemca lub użytkownik lokalu użytkowego.

- 3.11. Pracownik firmy rozliczającej po podpisaniu karty odczytu rozplombowuje podzielniki kosztów i wymienia fiolkę pomiarową, ponownie plombując podzelnik.
 - 3.12. W przypadku braku zgody na wejście do mieszkania lub lokalu użytkowego fakt ten zostaje zgłoszony do SSM. Wyznaczony zostaje nowy termin odczytu w obecności pracownika SSM.
 - 3.13. Po zakończeniu odczytów w terminie głównym wyznaczony jest termin odczytów uzupełniających, o których użytkownicy powiadomieni są poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych lub indywidualnie. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni mieszkania do odczytu podzelników w 2-ch wyznaczonych terminach uzupełniających, odczyt będzie możliwy, jednakże za odpłatnością wg cen określonych przez firmę rozliczającą. Odczyty uzupełniające oraz dodatkowe należy wykonać w terminie ostatecznym do dnia 31.07. każdego roku. Po 31.07 odczyty nie będą wykonywane i mieszkania będą traktowane jak nieopomiarowane.
 - 3.14. Po zakończeniu wszystkich odczytów firma rozliczająca informuje SSM o mieszkaniach lub lokalach użytkowych, w których nie dokonano odczytu (nieobecność lokatora, brak zgody na dokonanie odczytu itp.).
 - 3.15. Oryginał karty odczytu zostaje dostarczony do firmy rozliczającej, która dokonuje rozliczenia wszystkich mieszkań i lokali użytkowych.
 - 3.16. Mieszkania, w których nie dokonano odczytu w terminach głównych i dodatkowych, ustalonych przez firmę rozliczającą, rozliczane będą jako nieopomiarowane.
 - 3.17. Na wniosek SSM pracownicy firmy rozliczającej oraz osoby upoważnione przez SSM mogą sprawdzić w mieszkaniu, lokalu użytkowym stan płynu w fiolce pomiarowej podzelnika przed terminem rozpoczęcia sezonu grzewczego oraz w trakcie sezonu grzewczego bez konieczności wcześniejszego uprzedzenia. Jeżeli lokal nie będzie udostępniony do odczytu podzelników, to lokal będzie traktowany, jako lokal nieopomiarowany.
4. Zasady postępowania w przypadku uszkodzenia podzelnika kosztów i prób manipulacji mających na celu spowodowanie zmian rozliczenia kosztów c.o.
- 4.1. Rodzaje uszkodzeń podzelników kosztów i próby manipulacji:
 - uszkodzenie plomby zabezpieczającej,
 - uszkodzenie plomby z próbą dolania czegoś do cieczy pomiarowej, (co powoduje ścinanie się cieczy lub zmianę koloru),
 - uszkodzenie mechaniczne podzelnika,
 - uszkodzenie plomby i usunięcie fiolki pomiarowej,
 - próby manipulacji w położeniu podzelnika na grzejniku,
 - podważanie podkładek mocujących i śrub,
 - samowolna zmiana wydajności cieplnej istniejących grzejników np. powiększenie grzejników,
 - samowolny demontaż grzejnika w mieszkaniu,
 - korzystanie z instalacji c.o. bez opomiarowania tj. demontowanie elementów grzejnych, istniejących i zastąpienie innymi lub wymiana grzejnika na nieopomiarowany,
 - inne próby manipulacji.Wyżej wymienione uszkodzenia i próby manipulacji stwierdzone przez pracowników SSM, osoby upoważnione do kontroli, osoby dokonujące odczytu wywołują skutek, że mieszkanie rozliczone będzie jako nieopomiarowane.
 - 4.2. W przypadku stwierdzenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzelnika kosztów jest on zobowiązany bezzwłocznie powiadomić o tym firmę rozliczającą. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Po zgłoszeniu tego

faktu użytkownik lokalu poniesie koszty wymiany podzielnika, a rozliczenie będzie przeprowadzone zgodnie z zasadami, określonymi w rozdziale III pkt. 2.5.1 (dla lokali mieszkalnych) i pkt. 2.5.3 (dla lokali użytkowych). Warunkiem wymiany fiolki jest wcześniejsze wniesienie opłaty w kasie SSM.

- 4.3. W przypadku stwierdzenia przez pracownika firmy rozliczającej, podczas prowadzenia odczytów uszkodzenia podzielnika, odnotowuje on ten fakt w karcie odczytu. Nowy podzielnik zostanie założony po uregulowaniu przez użytkownika lokalu kwoty będącej kosztem montażu nowego podzielnika. Rozliczenie w tym przypadku będzie przeprowadzone zgodnie z zasadami jak w rozdz. III pkt. 2.3.2
- 4.4. W przypadku stłuczenia lub uszkodzenia podzielnika i fiolki przez pracownika firmy koszty będzie ponosić firma rozliczająca, a rozliczenie wykonane będzie zgodnie z odczytem dokonany przez pracownika firmy rozliczającej (odczyt dokonany jest przed demontażem podzielnika z grzejnika).

Rozdział III Zasady rozliczania kosztów c.o.

1. Ogólne zasady rozliczenia kosztów c.o. za dany okres rozliczeniowy.
 - 1.1. Rozliczenie kosztów c.o. dla lokali mieszkalnych 'wykonane zostanie przez firmę rozliczającą na podstawie:
 - 1.1.1 Kosztów energii cieplnej na cele c.o. w budynku obliczonej, jako suma należności wynikających z faktur za dostarczoną energię ciepłą dla danego budynku.
 - 1.1.1.1 Zużycie ciepła na cele c.o. w budynku odczytywane jest na liczniku ciepła dla tego budynku.
 - 1.1.1.2 Zużycie ciepła na cele c.o. w budynkach mieszkalnych z lokalami użytkowymi ustala się następująco: po dokonaniu odczytów podzielników w mieszkaniach i lokalach użytkowych firma rozliczająca ustala ilość GJ zużytych na potrzeby ogrzewania lokali użytkowych, następnie od zużycia budynku, ustalonego na podstawie licznika ciepła liczonego w GJ, odejmuje się ilość GJ wyliczonych na podstawie odczytów podzielników kosztów.
 - 1.1.2 Zaliczek wpłaconych na cele c.o. przez użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym.
 - 1.1.3 Wyników odczytów podzielników kosztów.
 - 1.1.4 Ilości lokali mieszkalnych.
 - 1.2. Rozliczenie kosztów c.o. dla lokali użytkowych wykonane zostanie przez firmę rozliczającą na podstawie:
 - 1.2.1 Zużycia energii cieplnej na cele c.o. (GJ) w poszczególnych budynkach wg prowadzonych odczytów liczników ciepła w nich zamontowanych i kosztów jej dostawy do danego budynku.
 - 1.2.2 Zaliczek wpłaconych na cele c.o. przez użytkowników lokali użytkowych w danym okresie rozliczeniowym.
 - 1.2.3 Wyników odczytów podzielników kosztów.
 - 1.2.4 Powierzchni użytkowej lokali.
 - 1.3. Podział kosztów c. o.
 - 1.3.1. Koszty c.o. poniesione w budynku mieszkalnym stanowią:

- koszt stały za moc zamówioną i opłata za przesył w danym okresie (rozliczeniowym) rozliczana wg powierzchni użytkowej mieszkań w budynku w m²,
- koszt zmienny za ciepło zużyte, który dzielimy na:
 - *30% - opłata stała rozliczana na każde mieszkanie z tytułu ogrzewania klatek schodowych, łazienek i pomieszczeń nieopomiarowanych,
 - *30% - rozliczane na 1m²p.u. mieszkania,
 - *40% - rozliczane wg wskazań podzielników kosztów w mieszkaniu.

1.3.2. Koszty c.o. poniesione w lokalach użytkowych przyjmuje się następująco:

- koszty stałe - opłata stała (wg faktur dostawcy ciepła) rozliczane na powierzchnię użytkową lokali,
- koszty zmienne - opłata zmienna (wg faktur dostawcy ciepła) rozliczana wg wskazań podzielników kosztów.

1.4 Koszty stałe

1.4.1. Lokale mieszkalne.

1.4.1.1. W celu wyliczenia opłaty stałej należy sumę kosztów mocy zamówionej i opłaty za przesył, podzielić przez ilość m² powierzchni użytkowej w budynku, po czym pomnożyć przez powierzchnię użytkową poszczególnych mieszkań.

1.4.2. Lokale użytkowe.

1.4.2.1. Zsumowana zostaje łączna powierzchnia lokali użytkowych budynku.

1.4.2.2. Całkowity koszt stały ogrzewania dla danego budynku lub jego części zostaje podzielony przez powierzchnię użytkową lokali dając koszt stały ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej w danym sezonie rozliczeniowym.

1.4.2.3. Koszt stały ogrzewania lokalu użytkowego wyliczany jest poprzez pomnożenie powierzchni lokalu użytkowego (m²) przez wyliczony koszt stały 1m² wg punktu 1.4.2.2.

1.5. Koszty zmienne.

1.5.1. Koszty zmienne rozliczane są w oparciu o wskazania podzielników kosztów i są związane z ilością zużytego przez dane mieszkanie lub lokal użytkowy ciepła. Ustalone są one w następujący sposób:

1.5.1.1. Firma rozliczająca posiada odczyty wskazań podzielników kosztów w danym budynku.

1.5.1.2. Dla każdego mieszkania lub lokalu użytkowego wartości odczytów zostają przeliczone przez współczynniki korekcyjne (zgodnie z systemem rozliczeniowym posiadanym przez firmę rozliczającą) uwzględniając wielkości, typy grzejników, położenie mieszkania, lokalu, itp.

1.5.1.3. Wszystkie wartości zużycia obliczone jak pkt 1.5.2. zostają zsumowane.

1.5.1.4. Koszty zużycia c.o. (ciepła) wynikające z odczytów licznika ciepła w budynku (tzw. opłata zmienna) dzielą się na:

- *30% - opłata stała rozliczana na każde mieszkanie z tytułu ogrzewania klatek schodowych, łazienek i pomieszczeń nieopomiarowanych,
- *30% - rozliczane na 1m²p.u. mieszkania,
- *40% - rozliczane wg wskazań podzielników kosztów w mieszkaniu.

1.5.1.5. Koszt zmienny dla danego mieszkania lub lokalu użytkowego zostaje ustalony, jako

iloczyn ceny jednostki zużycia i ilości jednostek zużycia dla mieszkania lub lokalu użytkowego.

- 1.6 Koszt całkowity centralnego ogrzewania dla mieszkania stanowi suma n/w kosztów:
 - 1.6.1 Koszt wynikający z mocy zamówionej, wyliczony wg pkt. 1.4.1.1
 - 1.6.2 Koszt opłaty zmiennej wynikający z odczytu licznika ciepła indywidualnie dla danego budynku rozliczony wg pkt. 1.5.4
- 1.7. Koszt całkowity dla lokalu użytkowego stanowi suma kosztu stałego pkt. 1.4.2.3 i zmiennego pkt 1.5.5.
- 1.8. Rozliczenie kosztów ogrzewania SSM z użytkownikiem lokalu.
 - 1.8.1. Lokale mieszkalne
 - 1.8.1.1. Przez okres rozliczeniowy wnoszone są opłaty w postaci przedpłaty miesięcznej ustalonej na podstawie przewidywanej ceny dostawcy jednostki ciepła i normy zużycia (GJ) obliczonej dla każdego mieszkania na podstawie poprzedniego sezonu grzewczego. Norma ta może ulec zmianie w przypadkach uzasadnionych (w wyniku bieżącej analizy zużycia ciepła w zasobach SSM).
 - 1.8.1.2. Po zakończeniu sezonu grzewczego porównane zostaną łączne przedpłaty wniesione przez danego użytkownika lokalu z wynikiem rozliczenia wg pkt 1.6. Na tej podstawie zostanie wyliczona nadpłata lub niedopłata.
 - 1.8.1.3. Sposób rozliczenia nadpłaty lub niedopłaty z użytkownikiem lokalu zostanie przeprowadzony wg zasad określonych przez Zarząd SSM.
 - 1.8.2. Lokale użytkowe.
 - 1.8.2.1. Przez okres rozliczeniowy użytkownicy lokali wnoszą opłaty:
 - Stałe - płatne przez wszystkie miesiące roku, obliczone na podstawie obciążeń dostawcy ciepła (opłata stała) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej,
 - Zmienne - płatne przez okres trwania ogrzewania, obliczone na podstawie obciążeń dostawcy ciepła (opłata zmienna) i danych z poprzedniego rozliczenia tj. normy zużycia ciepła w lokalu, wyrażonej jako procentowy udział w ogrzewaniu całości budynku.
 - 1.8.2.2. Po zakończeniu sezonu grzewczego porównane zostaną łączne przedpłaty w opłacie zmiennej wnoszone przez poszczególnych użytkowników, z wynikiem rozliczenia. Na tej podstawie zostaje wyliczona nadpłata lub niedopłata. Opłata stała nie podlega rozliczeniu końcowemu. Sposób rozliczenia nadpłaty lub niedopłaty z użytkownikiem lokalu zostanie przeprowadzony wg zasad określonych przez Zarząd SSM.

Użytkownik lokalu otrzyma końcowe rozliczenie kosztów c.o., uwzględniające sumę kosztów stałych i zmiennych.

2. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów c.o.

2.1. Mieszkania opomiarowane:

- koszty mocy zamówionej - rozliczane są w stosunku do liczby m² powierzchni użytkowej mieszkań w budynkach - rozdz. III pkt. 1.4.1.
- koszty zmienne według wskazań licznika ciepła - rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów na grzejnikach - rozdz. III pkt. 1.5.- 1.5.5.

2.2. Lokale użytkowe opomiarowane:

- koszty stałe - rozliczane w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu - rozdz. III pkt 1.4.2.
- koszty zmienne - rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów na grzejnikach - rozdz. III pkt 1.5.

2.3. Mieszkanie nieopomiarowane.

2.3.1 Za mieszkania nieopomiarowane uważa się mieszkania:

- w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika lokalu na montaż, nieobecność użytkownika lokalu w mieszkaniu w czasie montażu głównych i uzupełniających),
- w których odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego,
- w których nie dokonano odczytu ze względu na brak zgody użytkownika lokalu na odczyt, nieobecność użytkownika lokalu podczas przeprowadzania odczytów (podczas terminów głównych i uzupełniających),
- w których stwierdzono próby manipulacji lub uszkodzenia podzielników kosztów.

2.3.2 Wyliczenie kosztów ogrzewania mieszkań nieopomiarowanych w zasobach mieszkaniowych SSM.

2.3.2.1 Koszt mocy zamówionej wyliczony wg powierzchni użytkowej mieszkania w m² tak jak dla wszystkich mieszkań w danym budynku.

- 30% opłaty zmiennej wyliczonej dla każdego mieszkania kwotowo w danym budynku
- 30% opłaty zmiennej rozliczonej na 1m²p.u. mieszkania

2.3.2.2. Pozostałą część opłaty wyliczyć następująco:

$$Kx = Qx * k_{sr} * 5,0 * 0,4 * Pu$$

Kx – koszt ogrzewania mieszkania,

Qx – średnie zużycie ciepła w budynku liczone w GJ na 1 m² p.u.,

k_{sr} – średnia cena 1GJ dla budynku wyliczona z faktur od dostawcy ciepła podzielona przez zużycie ciepła odczytane z licznika ciepła w budynku,

5,0 – współczynnik zwiększający zużycie,

0,4 – współczynnik zmniejszający jako pochodna 40% opłaty zmiennej,

Pu – powierzchnia użytkowa mieszkania [m²].

2.3.2.3. Całość kosztu zużycia ciepła dla mieszkania nieopomiarowanego stanowić będzie, suma kosztów wyliczonych w punktach 2.3.2.1. - 2.3.2.2.

2.4. Lokale użytkowe nieopomiarowane.

2.4.1. Za lokale użytkowe nieopomiarowane uważa się lokale:

- w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika lokalu na montaż, nieobecność użytkownika w lokalu w czasie montażu głównych i uzupełniających),
- w których odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego,
- w których nie dokonano odczytu ze względu na brak zgody użytkownika na odczyt, nieobecność użytkownika lokalu podczas przeprowadzania odczytów (podczas terminów głównych i uzupełniających),
- w których stwierdzono próby manipulacji lub uszkodzenia podzielnika kosztów.

2.4.2. Lokale nieopomiarowane rozliczane będą kosztem 1 m² wyliczonego ze średniego kosztu (suma opłaty stałej i zmiennej dla danego budynku).

2.5. Uszkodzenie podzielników kosztów i próby manipulacji.

2.5.1. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów w czasie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie będzie następujące:

- od dnia poprzedniego montażu podzielnika do dnia wymiany podzielnika mieszkanie rozliczone będzie jako nieopomiarowane przyjmując ceny ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej według rozdz. III pkt 2.3.2. W okresie od dnia zamontowania nowego podzielnika do dnia odczytu, rozliczenie następuje wg wskazań podzielników kosztów.
- rozliczenie okresu opomiarowanego będzie dokonane w następujący sposób:
 - dokonuje się odczytów wszystkich podzielników w mieszkaniu na dzień wymiany podzielnika uszkodzonego,
 - odlicza się ich odczyty od wskazań podzielników na koniec sezonu grzewczego,
 - zużycie nowo zamontowanych podzielników ustalić należy od stanu ich zamontowania pomniejszając o dwie działki (stan $V2 = 0$).

2.5.2. W przypadku stwierdzenia przez pracownika firmy rozliczającej, podczas prowadzenia odczytów, uszkodzenia co najmniej jednego z podzielników lub prób manipulacji jak w pkt 4. 1. rozdział II, mieszkanie traktuje się jako nieopomiarowane i rozliczane wg rozdz. III pkt 2.3.2.

2.5.3. W przypadku lokali użytkowych przy zgłoszeniu przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie będzie następujące:

- od dnia poprzedniego montażu podzielnika do dnia wymiany jako nieopomiarowane traktując wniesione zaliczki jako opłatę należną, zaś w okresie od dnia zamontowania nowego podzielnika do dnia odczytu rozliczenie następuje wg wskazań podzielników kosztów,
- w/w rozliczeniu podlega opłata zmienna.

2.5.4. Gdy uszkodzenie (wg rozdz. II pkt 4.1.) stwierdzone zostanie przy dokonywaniu odczytu podzielników kosztów przez pracownika firmy rozliczającej, lokal użytkowy zostanie potraktowany jako nieopomiarowany i rozliczony zgodnie z rozdz. III pkt 2.4.

2.6. Zmiana użytkownika lokalu mieszkalnego.

W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego fakt ten zostanie odnotowany i wprowadzony do bazy danych. Rozliczenie kosztów c. o. za okres rozliczeniowy przyjmuje na siebie członek lub użytkownik przyjmujący mieszkanie lub lokal. Wszelkie zobowiązania z tego tytułu pomiędzy użytkownikami - zdającym a przyjmującym dokonywane są bez udziału SSM.

2.7. Rozliczenie budynków, w których nie wszystkie mieszkania lub lokale użytkowe są opomiarowane.

2.7.1. Koszty c.o. za dany sezon dla mieszkań lub lokali użytkowych nieopomiarowanych obliczone zgodnie z rozdz. III pkt 2.3 i rozdz. III pkt 2.4 - zostaną zsumowane osobno dla każdego budynku.

2.7.2. Koszty c.o. za dany sezon dla mieszkań lub lokali użytkowych opomiarowanych określone zostaną jako różnica pomiędzy kosztami ogrzewania dla całego budynku a kosztami c.o. dla mieszkań nieopomiarowanych.

Powstała różnica będzie rozliczona jak w rozdz. III pkt 1.8.

Rozdział IV Ustalenia końcowe:

1. W mieszkaniach, w których od momentu oddania budynku do eksploatacji istnieją pomieszczenia kuchni bez grzejników, rozliczenie ciepła sporządza się następująco: Którykolwiek inny grzejnik zamontowany w tym mieszkaniu pomniejsza się dla celów obliczeniowych o dwa elementy grzejne (grzejniki żeliwne) lub o 280 W dla grzejników innego typu, co spowoduje zmniejszenie współczynnika wielkości grzejnika w rozliczeniu kosztów ogrzewania mieszkania.
Powyższa zmiana będzie wprowadzona w programie firmy rozliczeniowej dla mieszkań wskazanych przez SSM (wykaz mieszkań z kuchniami bez grzejników).
W mieszkaniach, w których grzejniki w kuchniach zostały zlikwidowane na prośbę mieszkańca, korzystanie z nieopomiarowanego ciepła dla potrzeb kuchni jest możliwe po przywróceniu stanu pierwotnego zamontowanych grzejników w mieszkaniu.
2. Bonifikatę za centralne ogrzewanie - w przypadku występowania przerwy w dostawie ciepła (awarie) - rozlicza się zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła i standardami jakości określonymi w Prawie Energetycznym. Bonifikaty dotyczą mieszkań i muszą być stwierdzone protokolarnie w obecności użytkownika lokalu.
3. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo składania reklamacji do przedstawionego rozliczenia kosztów poboru ciepła. Reklamację należy złożyć w Sekretariacie SSM w formie pisemnej w nieprzekraczalnym terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania rozliczenia. Po tym terminie wszystkie odwołania od rozliczenia ciepła nie będą rozpatrywane.
4. W przypadku wystąpienia spraw spornych wniesionych przez użytkownika lokalu będą one rozpatrywane przez Zarząd SSM przy udziale przedstawiciela firmy rozliczającej.
5. Użytkownik lokalu nie może obudowywać grzejników, zastawiać je meblami lub całkowicie zasłaniać zasłonami, gdyż powoduje to nieefektywne wykorzystanie energii cieplnej. Wykonanie powyższego pozbawia użytkownika podstaw reklamowania zawyżonego zużycia ciepła.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania podczas ogrzewania budynku (za pomocą głowic termostatycznych przy zaworach grzejnikowych) w lokalu temperatury zapewniającej równowagę termiczną budynku tj. zapewnienia min. tzw. temperatury dyżurnej w lokalu wynoszącej 20⁰ C (określonej w § 134 w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). W związku z powyższym nastawy głowic termostatycznych podczas działania instalacji grzewczej w budynku muszą być ustawione na próg działania min 20⁰ C. Niedopuszczalne jest całkowite wyłączenie ogrzewania w lokalu.
7. Nieprzestrzeganie ustaleń pkt 6 może spowodować naliczenie przez Spółdzielnię dodatkowej opłaty w wysokości do 50% średniej opłaty za zużycie ciepła poszczególnych lokali w danym budynku. Wyżej wymieniona opłata jest rekompensatą za dodatkowe zużycie ciepła na ogrzanie przyległych lokali, w związku z występowaniem zjawiska tzw. przenikania ciepła przez przegrody.
8. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Spółdzielni dokonywać żadnych przeróbek instalacji c.o., powyższe też dotyczy podzielników kosztów. W przypadku stwierdzenia ingerencji w prace wyżej wymienionych urządzeń (np. zmiana miejsca zamontowania podzielnika), użytkownik lokalu będzie obciążany kosztami przywrócenia stanu poprzedniego, a opłata za zużycie ciepła w całym okresie rozliczeniowym będzie ustalona jak dla lokalu nieopomiarowanego.
9. Użytkownik lokalu bez zgody Spółdzielni nie może dokonywać czynności powodujących ubytki wody w instalacji centralnego ogrzewania. W przypadku stwierdzenia wyżej

wymienionej ingerencji w instalację c.o., Spółdzielnia ma prawo do obciążenia użytkownika pełnymi kosztami związanymi z uzupełnieniem wody w układzie c.o., między innymi kosztami wody, pracy służb technicznych.

10. Na pisemny wniosek $\frac{3}{4}$ użytkowników lokali w danej nieruchomości, Spółdzielnia zamontuje lub zdemontuje podzielniki kosztów ciepła w całej nieruchomości i odpowiednio zmieni sposób rozliczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania. Powyższa zmiana może nastąpić po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
11. Użytkownik lokalu niekorzystający z c.o., posiadający indywidualne ogrzewanie w budynku objętym opomiarowaniem pokrywa koszty stałe ogrzewania wyliczone w następujący sposób:
 - 11.1. Koszty stałe w wysokości określonej w rozdz. III pkt 1.4. zostaną przeliczone, na powierzchnię całkowitą budynku dając koszt jednostkowy ogrzewania $l\ m^2$.
 - 11.2. Koszty stałe dla mieszkania j.w. obliczone są, jako iloczyn jego powierzchni użytkowej i kosztu jednostkowego określonego w pkt 11. 1.
 - 11.3. Koszty stałe pomniejszają koszt całkowity ogrzewania mieszkań w danym budynku.
12. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia.
13. Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczki opłaty za media na wniosek użytkownika lub w celu uniknięcia strat związanych ze znaczną zmianą kosztów ogrzewania lub dostarczania wody.
14. Traci moc Regulamin rozliczenia ciepła uchwalony przez Radę Nadzorczą SSM w dniu 09.10.2012 r. Uchwałą Nr 55/2012
15. Regulamin niniejszy, został uchwalony przez Radę Nadzorczą SSM w dniu 17.06.2014 r. Uchwałą Nr 20/2014 r.
16. Regulamin niniejszy wchodzi w życie od sezonu grzewczego 2014/2015.