

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW
ZAKUPU CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO
OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ**

Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku

Sanok, 2022r.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2022r., poz. 1385 t.j.),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021r. (Dz. U. z 2021r., poz. 2273),
- Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2021r., poz. 648 t.j. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021r., poz. 1208 t.j. z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U z 2021r., poz. 2351 t.j. z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz 1225. t.j.),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U z 2021r., poz. 1048 t.j.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. 2022r., poz. 1360 t.j. z późn. zm.),
- Statut Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony w dniu 22 czerwca 2018r.,

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

- § 1. Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła i pobierania opłat za ciepło dostarczane do lokali na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w zasobach Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku.
- § 2. Ilekroć w Regulaminie stosowane są pojęcia, należy przez to rozumieć:
- 1) „Spółdzielnia” – Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sanoku,
 - 2) „rozliczający” – firma rozliczająca poszczególne lokale w ramach umowy ze Spółdzielnią,
 - 3) „odczytujący” – firma odczytująca urządzenia zamontowane w lokalach w ramach umowy ze Spółdzielnią,
 - 3) „użytkownicy lokali” – członkowie Spółdzielni, właściciele i najemcy lokali, spadkobiercy lub inni faktyczni użytkownicy lokali,
 - 4) „ciepło” – energia cieplna dostarczana do lokali na potrzeby ogrzania lokalu lub przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - 5) „powierzchnia lokalu” – powierzchnia ogrzewana lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, a nie posiadających grzejników i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń. Nie wlicza się do tej powierzchni balkonów, loggii, strychów, piwnic, za wyjątkiem pomieszczeń piwnicznych wyposażonych w grzejniki c.o.,
 - 6) „elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania” – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatury pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego lokalu w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania,
 - 7) „wyparkowe podzielniki kosztów ogrzewania” – urządzenia działające na zasadzie pomiaru odparowanej cieczy pod wpływem temperatury grzejnika, na którym jest on zamontowany. Podzielniki wyposażone są w dwie fiolki pomiarowe z których jedna wskazuje zużycie z poprzedniego sezonu grzewczego, a druga wskazuje zużycie bieżące. Fiolki posiadają skalę która pozwala na odczytanie ilości odparowanej cieczy – jednostek,
 - 8) „wodomierz ciepłej wody” – urządzenie mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach,
 - 9) „c.o.” – centralne ogrzewanie,
 - 10) „c.c.w.u.” – centralna ciepła woda użytkowa,
 - 11) „koszt c.o.” – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania,
 - 12) „koszt c.c.w.u.” – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej,
 - 13) „koszt minimalny” – minimalny koszt zmienny zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych w lokalu, określony jako minimalna wartość zużycia ciepła konieczna do utrzymania w ogrzewanym lokalu temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane,

- 14) „koszt maksymalny” – maksymalny koszt zmienny zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych w lokalu, wyliczony jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu,
- 15) „węzeł cieplny” – zespół urządzeń zaopatrujących w ciepło instalację wewnątrz budynku lub grupy budynków. Ciepło może być dostarczane z sieci ciepłowniczej (poprzez wymiennik ciepła) lub produkowane w kotłowni lokalnej,
- 16) „jednostka rozliczeniowa” – dla rozliczenia kosztów c.o. jednostką rozliczeniową jest budynek zasilany w ciepło z węzła ciepłowniczego zlokalizowanego w budynku lub grupowego zasilającego kilka budynków. Dla rozliczenia kosztów c.c.w.u. jednostką rozliczeniową jest budynek lub grupa budynków zasilanych z jednego węzła przy spełnieniu warunków jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej,
- 17) „rozliczenie indywidualne” – podział kosztów ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej pomiędzy poszczególnych użytkowników lokali z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym,
- 18) „współczynnik wyrównawczy” – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wyliczony dla całego budynku,
- 19) „współczynnik grzejnikowy” – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika zależy od mocy i charakterystyki grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz jego typu. Sposób wyznaczenia współczynnika grzejnikowego określa norma PN-EN 834.
- 20) „SPGK” – Sanockie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Jana Pawła II 59, 38 - 500 Sanok,
- 21) „ZUT” – Zakład Usług Technicznych sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Bieszczadzka 5, 38-540 Zagórz.
- § 3. Zasady niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej.
- § 4. 1. Poszczególne elementy instalacji c.o. w budynku zasilanym z węzła ciepła są częścią składową nieruchomości wspólnej budynku. W szczególności dotyczy to: poziomów, pionów i gałęzek instalacji, grzejników wraz z zaworami i głowicami termostatycznymi.
2. W przypadku budynków wyposażonych w centralną instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną budynku są poziomy i pion instalacji do zaworu odcinającego w lokalu bez urządzeń i armatury pomiarowej.
- § 5. Urządzeniami służącymi do dokonania rozliczeń indywidualnych są: wodomierze główne, liczniki ciepła, indywidualne wodomierze ciepłej i zimnej wody, podzielniki kosztów ogrzewania.
- § 6. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywać rozliczenia:
1) kosztów c.o. i kosztów c.c.w.u.,
2) pobranych zaliczek od użytkowników lokali na cele określone w pkt. 1.
- § 7. W celu bieżącego pokrywania kosztów użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych zaliczkowych opłat z tytułu kosztów c.o. i c.c.w.u., które są rozliczane na koniec przyjętego okresu rozliczeniowego.
- § 8. Wysokość zaliczek jest ustalana przez Zarząd Spółdzielni na podstawie przewidywanych kosztów zakupu ciepła, to jest prognozy kosztów na kolejny okres rozliczeniowy.
- § 9. Zarząd Spółdzielni może zmienić wysokość zaliczek na wniosek użytkownika lokalu lub w przypadku zmiany taryfy przez dostawcę ciepła w trakcie okresu rozliczeniowego.

- § 10. Opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów c.o. i c.c.w.u., są rozłożone równomiernie w opłatach miesięcznych na cały okres rozliczeniowy, określony w § 15.
- § 11. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownicy lokali powinni uregulować w kasie Spółdzielni lub na rachunek bankowy Spółdzielni, w terminie do 1 miesiąca od otrzymania rozliczenia indywidualnego.
- § 12. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest zwracana użytkownikom lokali w kasie Spółdzielni, lub po złożeniu przez nich dyspozycji przelana na podane konto, z tym, że Spółdzielnia w pierwszej kolejności potrąci z w/w nadpłaty zaległości w opłatach bieżących lub zasądzonych.
- § 13. Użytkownikom lokali nie przysługują roszczenia o odsetki w przypadku nadpłaty wynikającej z rozliczenia.
- § 14. Użytkownicy lokali użytkowych wpłacają comiesięczne zaliczki na podstawie wystawionych faktur VAT.
- § 15. 1. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się:
- 1) dla rozliczenia kosztów c.o. – okres 12 kolejnych miesięcy zaczynający się od 1 września i trwający do 31 sierpnia następnego roku, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - 2) dla rozliczenia kosztów c.c.w.u. – okres 6 miesięcy zgodny z okresem rozliczenia zużycia zimnej wody.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę przez Zarząd Spółdzielni okresu rozliczeniowego.
- § 16. Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań liczników ciepła dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest rozliczana na:
- 1) energię cieplną dla potrzeb c.o.,
 - 2) energię cieplną dla potrzeb c.c.w.u.

Rozdział 2

Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji podzielników kosztów ogrzewania.

- § 17. Montaż podzielników kosztów ogrzewania wykonywany jest przez rozliczającego w obrębie jednostki rozliczeniowej na jednakowych zasadach.
- § 18. 1. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach w pokojach i innych pomieszczeniach podlegających opomiarowaniu zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.
2. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach w klatkach schodowych lub we wspólnych pomieszczeniach tj. korytarzach, suszarniach, itp.
 3. Kuchnie i łazienki nie podlegają opomiarowaniu, o ile maksymalna moc grzejnika jest zgodna ze stanem wynikającym z projektów technicznych budynku lub z określonymi przez Spółdzielnię parametrami podanymi w zgodach na wymianę grzejników.
 4. W przypadku, gdy w łazience lub kuchni zamontowany jest grzejnik o mocy większej od wartości wskazanych w ust. 3 podlega on opomiarowaniu z zastosowaniem współczynnika przeliczeniowego.
 5. Współczynnik przeliczeniowy zostanie wyliczony dla różnicy mocy rzeczywistej grzejnika i maksymalnej mocy określonej według zasad, o których mowa w ust. 3.
- § 19. 1. W lokalach, w których od momentu oddania budynku mieszkalnego wielorodzinnego do eksploatacji istnieją pomieszczenia kuchni bez grzejników lub nie ma grzejników nieopomiarowanych rozliczenie indywidualne sporządza się następująco:
- 1) jeden z grzejników zamontowany w lokalu pomniejsza się dla celów obliczeniowych o dwa elementy grzejne (grzejniki żeliwne) lub o 280 W - dla grzejników innego typu, co spowoduje zmniejszenie współczynnika grzejnikowego w rozliczeniu kosztów c.o. lokalu,
 - 2) powyższa zmiana będzie wprowadzona przez rozliczającego dla lokali wskazanych przez Spółdzielnię (wykaz lokali mieszkalnych z kuchniami bez grzejników i lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych).

2. W lokalach, w których grzejniki w kuchniach zostały zlikwidowane na prośbę użytkowników, korzystanie z nieopomiarowanego ciepła dla potrzeb kuchni jest możliwe po przywróceniu stanu pierwotnego.
- § 20. 1. Odczyty podzielników są wykonywane przez rozliczającego w terminach wynikających z umowy.
2. Odczyt wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania odbywa się w następujący sposób:
- 1) odczyty będą wykonywane w terminach cyklicznych wynikających z cykli okresów rozliczeniowych po zakończeniu sezonu grzewczego przez przedstawicieli rozliczającego posiadających upoważnienie Spółdzielni, w obecności użytkownika lokalu, który potwierdzi prawidłowość odczytu własnoręcznym, czytelnym podpisem. Przy czym pierwsza próba odczytu zostanie wykonana do 30 czerwca,
 - 2) rozliczający jest zobowiązany do zawiadomienia użytkowników lokali o planowym terminie wykonywania odczytu na 14 dni przed wyznaczoną datą, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych,
 - 3) obecność użytkowników lokali w terminie wykonania odczytu w lokalu jest obowiązkowa,
 - 4) przedstawiciel rozliczającego sprawdza poprawność zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania, jego stan techniczny, stwierdza ewentualne uszkodzenia i próby manipulacji. Rozplombowuje podzielnik kosztów i wymienia fiolkę pomiarową. Poprzednia fiolka pomiarowa (zabezpieczona przed odparowaniem) pozostanie w podzielniku kosztów, umożliwiając porównanie wskazań aktualnych ze wskazaniami z poprzedniego sezonu grzewczego (oraz kontroli zużycia w razie reklamacji złożonej przez użytkownika lokalu). Po założeniu nowej plomby podzielnik kosztów ogrzewania jest przygotowany do pracy w następnym sezonie grzewczym,
 - 5) wartości z przeprowadzonego odczytu są wpisywane na „karcie odczytu”, która zawiera dane dotyczące lokalu (powierzchnia, dokładny adres) oraz cechy poszczególnych podzielników kosztów (numer, typ grzejnika). Wyżej wymienione dane są niezbędne do końcowej weryfikacji prawidłowości obliczeń zużycia kosztów c.o., dla danego lokalu,
 - 6) wszelkie uwagi zgłoszone przez użytkownika lokalu lub stwierdzone przez przedstawiciela rozliczającego zostają odnotowywane w karcie odczytu,
 - 7) 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 przez przedstawiciela rozliczającego w karcie. Ponowny odczyt zostanie wykonany w obecności pracownika Spółdzielni. Kosztem odczytu dodatkowego, w przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisu, Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu,
 - 8) po zakończeniu odczytów w pierwszym terminie wyznaczany jest termin odczytów uzupełniających, o terminie których użytkownicy lokali zostaną poinformowani jak w pkt. 2. Jeżeli w tych terminach lokal nie zostanie udostępniony celem wykonania odczytu, kolejne odczyty będą wykonywane odpłatnie według cen określonych przez rozliczającego. Ostateczny termin zakończenia odczytów w danym sezonie grzewczym określa się na 15 sierpnia, odczyty po tym terminie nie będą wykonywane i lokal zostanie rozliczony jako nieopomiarowany zgodnie z zasadami określonymi w § 35.
 - 9) po zakończeniu wszystkich odczytów rozliczający przekaże Spółdzielni wykaz lokali, w których nie wykonano odczytów podając powód (nieobecność użytkownika lokalu, brak zgody na dokonanie odczytu, itp.).
3. Odczyty elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania odbywają się drogą radiową w następujący sposób:
- 1) odczyt jest wykonywany na koniec każdego miesiąca w sezonie grzewczym,
 - 2) rozliczający jest zobowiązany do udostępniania wartości odczytów zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej,

- 3) w przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania w danym lokalu, użytkownik jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, wstępu do lokalu w celu ustalenia przyczyn braku możliwości odczytu.

§ 21. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- 1) udostępnienia lokalu celem montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielnika kosztów ogrzewania,
- 2) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
- 3) ochrony urządzeń przed uszkodzeniem,
- 4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu podzielnika kosztów ogrzewania i zaworu termostaticznego, naruszeniu plomby. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Użytkownik lokalu poniesie koszty wymiany lub naprawy podzielnika, a rozliczenie będzie przeprowadzone zgodnie z zasadami, określonymi w § 36.
- 5) uzyskania zgody Spółdzielni na wymianę grzejnika, zaworu grzejnikowego lub głowicy termostaticznej.

§ 22. 1. Przypadki uszkodzenia podzielnika kosztów lub próby manipulacji mających na celu spowodowanie zmian rozliczenia kosztów c.o., polegające na:

- 1) uszkodzeniu plomby zabezpieczającej,
 - 2) uszkodzeniu mechanicznym podzielnika kosztów ogrzewania,
 - 3) zmianie położenia podzielnika na grzejniku,
 - 4) podważaniu podkładek mocujących i śrub, lub odklejeniu podzielnika,
 - 5) samowolnej zmianie wielkości grzejnika,
 - 6) samowolnym demontażu grzejnika, lub montażu grzejnika nieopomiarowanego,
 - 7) innej próbie manipulacji,
traktowane będą jako umyślne spowodowanie uszkodzenia urządzenia.
2. Lokal, w którym stwierdzono naruszenia wymienione w ust. 1, będzie rozliczany jako nieopomiarowany na zasadach określonych w § 35.
3. W przypadkach podejrzenia o próby manipulacji pracownicy Spółdzielni lub osoby przez nią upoważnione mogą przeprowadzić kontrolę lokalu bez konieczności wcześniejszego zawiadomienia użytkownika lokalu.

Rozdział 3

Ogólne zasady rozliczenia kosztów c.o.

§ 23. Koszty c.o. rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła w okresie rozliczeniowym.

§ 24. W każdym budynku znajduje się co najmniej jeden licznik ciepła, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki. W przypadku kiedy w budynku znajduje się więcej liczników ciepła ich wskazania są sumowane.

§ 25. Koszty c.o. wynikające z faktur dostawcy ciepła dzielą się na:

- 1) koszty stałe – płacone w fakturach miesięcznych przez cały okres rozliczeniowy, obejmują:
 - a) opłatę za moc zamówioną,
 - b) opłatę za usługi przesyłowe,
- 2) koszty zmienne – płacone wg wskazań liczników ciepła za zużytą ilość energii cieplnej w danym budynku, obejmują:
 - a) opłatę za pobrane ciepło,
 - b) opłatę za usługi przesyłowe pobranego ciepła,
 - c) koszty nośnika ciepła.

§ 26. 1. Podstawą ustalenia kosztów zużycia ciepła dostarczanego przez dostawcę ciepła - SPGK są warunki ustalone w umowie sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych. Ceny jednostkowe tych opłat są określone w „Taryfie dla ciepła” opracowanej przez SPGK i zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

2. Podstawą ustalenia kosztów zużycia ciepła dostarczanego do budynku przy ul. Wolności 34 w Zagórzcu przez ZUT są warunki ustalone w umowie dostawy i sprzedaży ciepła. Stawki opłat stałych i zmiennych są ustalane w Taryfie sporządzonej przez ZUT.
3. Podstawą ustalania kosztów ciepła wytwarzanego we własnej kotłowni są koszty związane ze zużyciem gazu, obsługą kotłowni, konserwacją urządzeń oraz remontami bieżącymi w okresie rozliczeniowym.
- § 27. Rozliczenie kosztów c.o., będzie dokonywane przez firmę rozliczającą zgodnie z umową i niniejszym regulaminem.
- § 28. Firma rozliczająca obowiązana jest stosować system rozliczeniowy dopuszczony do stosowania na terenie RP.
- § 29. 1. Do rozliczenia kosztów c.o. za dany okres rozliczeniowy przyjęto następujący podział:
- 1) dla lokali mieszkalnych:
 - a) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku,
 - b) koszty zmienne dzielone są według proporcji:
 - 30% - kosztów rozliczanych na każdy lokal z tytułu ogrzewania klatek schodowych, wspólnych korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania,
 - 30% - kosztów rozliczanych na 1 m² powierzchni lokalu w danym budynku, z tytułu ogrzewania pomieszczeń nieopomiarowanych (łazienek i kuchni),
 - 40% - kosztów rozliczanych według wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
 - 2) dla lokali mieszkalnych z indywidualnym źródłem ciepła, a korzystających z ciepła dostarczanego do ogrzewania części wspólnych budynku:
 - a) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku. Do rozliczenia przyjmuje się 30% powierzchni lokalu (zaokrąglając powierzchnię z dokładnością do dziesiętnych metrów kwadratowych),
 - b) koszty zmienne, rozliczane są tylko dla części z których lokal korzysta:
 - 30% - kosztów rozliczanych na każdy lokal z tytułu ogrzewania klatek schodowych, wspólnych korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytkowania,
 - 3) dla lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalno-usługowych:
 - a) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku,
 - b) koszty zmienne dzielone są według proporcji:
 - 30% - kosztów rozliczanych na każdy lokal z tytułu ogrzewania klatek schodowych, wspólnych korytarzy i innych pomieszczeń wspólnego użytku.
 - 70% - kosztów rozliczanych według wskazań podzielnika kosztów ogrzewania.
 - 4) dla lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach handlowo-usługowych:
 - a) koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku,
 - b) koszty zmienne rozlicza się według wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
2. Przy wyliczaniu kosztów zmiennych rozliczanych według wskazań podzielników kosztów ogrzewania są uwzględniane współczynniki wyrównawcze i grzejnikowe, wynikające z tytułu położenia lokalu w budynku oraz z wielkości i typu grzejnika.
3. Jeżeli budynek został docieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowo wyliczone współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
- § 30. Rozliczenie kosztów c.o. dostarczone zostanie do lokalu przez Spółdzielnię w terminie do dwóch miesięcy od zakończenia odczytów, nie później jednak jak w terminie do 30 września każdego roku.
- § 31. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje jego następca prawny, z zastrzeżeniem § 32.
- § 32. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego Spółdzielnia nie wykonuje rozliczeń pośrednich. Sposób rozliczenia kosztów pomiędzy zbywającym i nabywającym lokal, strony transakcji ustalają w akcie notarialnym. W przypadku braku ustaleń w tym zakresie w akcie notarialnym, stosuje się zasady określone w § 31.

§ 33. Użytkownicy lokali użytkowych wnoszą opłaty:

- 1) stałe płacone przez cały okres rozliczeniowy, obliczone na podstawie obciążeń dostawcy ciepła (opłata stała) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu. Opłata stała nie podlega rozliczeniu końcowemu,
- 2) zmienne płacone zaliczkowo przez cały okres rozliczeniowy, 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. Po zakończeniu sezonu grzewczego porównane zostaną łączne przedpłaty w opłacie zmiennej wnoszone przez poszczególnych użytkowników lokali, z wynikiem rozliczenia. Na tej podstawie zostaje wyliczona nadpłata lub niedopłata, z zastrzeżeniem § 11, § 12.

Rozdział 4

Szczególne przypadki rozliczeń kosztów c.o.

§ 34. Za lokale nieopomiarowane uważa się takie, w których:

- 1) nie zostały zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu, z powodu braku dostępu do grzejnika; brak zgody użytkownika lokalu na montaż; nieobecności użytkownika lokalu w czasie montażu lub wymiany podzielnika lub fiolki z płynem pomiarowym, po wyczerpaniu trybu postępowania w takim przypadku,
- 2) odmówiono podpisu karty odczytu,
- 3) nie dokonano odczytu ze względu na brak zgody użytkownika lokalu na odczyt, nieobecność użytkownika lokalu podczas przeprowadzania odczytów, po wyczerpaniu trybu postępowania w takim przypadku,
- 4) stwierdzono próby manipulacji lub uszkodzenia podzielników kosztów.

§ 35. 1. Ustala się, że w lokalach nieopomiarowanych Spółdzielnia będzie dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania ustalonego według następujących zasad:

- 1) koszty stałe zostaną rozliczone na zasadach określonych w § 29 ust. 1,
 - 2) koszty zmienne zostaną podzielone według proporcji określonych w § 29 ust. 1, w zależności od rodzaju lokalu,
 - 3) część kosztów zmiennych rozliczanych na każdy lokal, bądź na 1 m² powierzchni lokalu, zostanie rozliczona na zasadach określonych w § 29 ust. 1,
 - 4) część kosztów zmiennych rozliczanych według wskazań podzielnika kosztów ogrzewania, zostanie rozliczona jako 150% wartości kosztu maksymalnego, określonego w § 49 ust. 5.
2. Całość kosztów zużycia ciepła dla lokalu nieopomiarowanego będzie sumą kosztów, o których mowa w ust. 1, pkt. 1 - 4.

§ 36. W lokach, w których nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników jest niemożliwe, koszty stałe i część kosztów zmiennych rozliczane na każdy lokal, bądź na 1 m² powierzchni lokalu zostaną rozliczone na zasadach ogólnych określonych w rozdziale 3. Natomiast koszty zmienne rozliczane według wskazań podzielników zostaną wyliczone na podstawie szacunku ze średniego kosztu zmiennego zużycia ciepła w lokalu zgodnie z zasadami określonymi w § 49. ust. 4.

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

- 1) od dnia poprzedniego montażu podzielnika do dnia wymiany podzielnika lokal rozliczony będzie jako nieopomiarowany wg zasad ustalanych w § 35. W okresie od dnia zamontowania nowego podzielnika do dnia odczytu, rozliczenie następuje wg wskazań podzielników kosztów (zgodnie z zasadami ogólnymi).
- 2) rozliczenie okresu opomiarowanego będzie dokonane w następujący sposób:
 - a) dokonuje się odczytów wszystkich podzielników w lokalu na dzień wymiany podzielnika uszkodzonego,
 - b) odlicza się odczyty wykonane zgodnie z p.pkt a, od wskazań podzielników na koniec sezonu grzewczego,
 - c) nowo zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania powinny posiadać stany zerowe.

- § 38. 1. Rozliczając budynki, w których są lokale nieopomiarowane należy w pierwszej kolejności wyliczyć koszt minimalny i koszt maksymalny w budynku wg rozdziału 7.
2. Wyliczyć koszty c.o. dla lokali nieopomiarowanych.
 3. Wyliczyć różnicę pomiędzy kosztami ogrzewania dla całego budynku, a kosztami c.o. dla mieszkań nieopomiarowanych.
 4. Powstała różnica będzie rozliczona jak w § 29.

Rozdział 5

Warunki techniczne montażu i zasady eksploatacji wodomierzy centralnej ciepłej wody użytkowej.

- § 39. Montaż wodomierzy c.c.w.u. i ich odczyt wykonywany jest przez odczytującego na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
- § 40. Odczyt wskazań wodomierzy ciepłej wody jest wykonywany analogicznie z zasadami odczytów wodomierzy wody zimnej, które zostały określone w Regulaminie rozliczenia wody w zasobach mieszkaniowych Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku.
- § 41. Użytkownicy lokali zobowiązani są do:
- 1) udostępnienia lokalu celem wykonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy,
 - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy,
 - 3) ochrony wodomierzy ciepłej wody przed zniszczeniem,
 - 4) niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierzy,
 - 5) weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu, poprzez sprawdzenie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz niezwłocznego poinformowania Spółdzielni o rozbieżności pomiędzy wskazaniami, a otrzymanym rozliczeniem.
 - 6) niemontowania w pobliżu wodomierzy urządzeń elektrycznych oraz niepodłączania do instalacji c.c.w.u. uziemienia instalacji elektrycznej,
 - 7) poinformowania Spółdzielni o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe o częstotliwościach uniemożliwiających odczyty.
- § 42. 1. Odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, mogą być dokonywane również w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
2. W przypadku odczytów drogą radiową, firma odczytująca przekaże wartości odczytów, wskazania z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego lub wskazania bieżące, zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie zawartej ze Spółdzielnią.
- § 43. W przypadku braku odczytu wodomierzy ciepłej wody z powodu awarii lub w przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierzy ciepłej wody przez użytkownika lokalu, postępuje się zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie rozliczenia wody w zasobach Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku.

Rozdział 6

Ogólne zasady rozliczenia kosztów c.c.w.u.

- § 44. Rozliczenia kosztów c.c.w.u. dokonuje się oddzielnie dla każdego budynku lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego, przy spełnieniu warunków jednolitego opomiarowania w wodomierze wody ciepłej, w oparciu o odczyty wodomierzy wody ciepłej zamontowanych w poszczególnych lokalach.
- § 45. 1. Rozliczenia opłaty zmiennej wynikającej z faktur dostawcy ciepła dla budynku lub grupy budynków obsługiwanych z danego węzła cieplnego dokonuje się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy wody ciepłej zamontowanych w lokalach.
2. Dla każdego węzła cieplnego zostanie wyliczony jednostkowy koszt podgrzania wody.

3. Koszt przygotowania ciepłej wody w lokalu będzie iloczynem ilości zużytej wody wskazanej przez wodomierze wody ciepłej i ceny jednostkowego kosztu podgrzania wody w danym węźle cieplnym.
- § 46. Rozliczenia opłaty stałej wynikającej z faktur dostawcy ciepła dokonuje się proporcjonalnie do ilości lokali korzystających z ciepła dostarczonego z danego węzła cieplnego.
- § 47. Rozliczenie kosztów c.c.w.u. wykonywane jest w okresie rozliczeniowym określonym w § 15.
- § 48. Rozliczenie kosztów c.c.w.u. z użytkownikami lokali w danym budynku lub grupie budynków następuje do 2 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.

Rozdział 7

Minimalny i maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

- § 49. 1. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się minimalny i maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.
2. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się jako iloraz kosztów zmiennych rozliczanych według podzielników kosztów ogrzewania i powierzchni wszystkich lokali w budynku biorącym udział w rozliczeniu.
3. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni lokalu i 30% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku, o których mowa w ust. 2.
4. Średni koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni lokalu i 100% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku, o których mowa w ust. 2.
5. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni lokalu i 300% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku, o których mowa w ust. 2.
6. Ustalona różnica pomiędzy kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku rozliczane według wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

Rozdział 8

Zakres informacji o kosztach zakupu c.o. i c.c.w.u.

- § 50. 1. Spółdzielnia dostarcza użytkownikom lokali rozliczenia indywidualne raz w roku, po zakończeniu sezonu rozliczeniowego wraz z poniższym zakresem informacji:
 - 1) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów c.o.,
 - 2) wielkość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów c.o. w następnym sezonie rozliczeniowym,
 - 3) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - 4) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.
2. Do rozliczenia dołączona jest „Karta rozliczeniowa” przygotowana przez rozliczającego zawierająca:
 - 1) informacje dla budynku:
 - a) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - b) powierzchnia budynku,
 - c) ilość pobranego ciepła przypadającego na 1m² powierzchni lokali,
 - d) koszt pobrania ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - e) koszty stałe zakupu ciepła,
 - f) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - g) ilość odczytanych jednostek z podzielników kosztów ogrzewania,
 - h) średni koszt ogrzewania lokali w budynku w przeliczeniu na 1m² powierzchni,
 - i) stosowane współczynniki korekcyjne (wyrównawcze) dla poszczególnych lokali,

- j) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - k) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- 2) informacje dla lokalu:
- a) ilość odczytanych jednostek z podzielników kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - b) ilość odczytanych jednostek z podzielników kosztów ogrzewania w danym lokalu, skorygowanych przez współczynniki korekcyjne (wyrównawcze),
 - c) wartość maksymalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła w lokalu,
 - d) wartość minimalnego kosztu zmiennego zużycia ciepła w lokalu,
 - e) porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.
3. Stosowane współczynniki wyrównawcze i grzejnikowe dla poszczególnych lokali w danym budynku, Spółdzielnia udostępni do wglądu w siedzibie Spółdzielni.
4. 1) Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub gdy złoży wniosek o zmianę sposobu przekazywania dokumentów w formie elektronicznej.
2) Wygenerowane elektronicznie dokumenty, również w formie papierowej nie wymagają dla swojej ważności podpisów.

Rozdział 9

Informacje o zużyciu ciepła.

- § 51. 1. Spółdzielnia raz w miesiącu umożliwi użytkownikom lokali, na ich pisemny wniosek uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (dotyczy tylko lokali wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów ciepła i wodomierze ze zdalnym odczytem), zawierającej:
- 1) ilość pobranego ciepła z podziałem na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - 2) ilość odczytanych jednostek ciepła przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
 - 3) ilość odczytanych jednostek ciepła przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych,
 - 4) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,
2. Użytkownicy lokali będą mogli zapoznać się z w/w informacjami w biurze Spółdzielni w terminie 7 dni liczonych od dnia złożenia wniosku.

Rozdział 10

Reklamacje.

- § 52. 1. Użytkownicy lokali mogą wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów c.o. lub kosztów c.c.w.u. w jego lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
- 2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną rozliczającego lub firmy wykonującej odczyty w terminie 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do siedziby Spółdzielni.
 - 3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynach zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
 - 4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu celem wykonania odczytu podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierzy ciepłej wody. Pisma w tej sprawie dotyczące przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.
 - 5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika lokalu, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
 - 6. Uznanie reklamacji i korekta indywidualnego rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku lub grupy budynków, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe.

- § 53. Otrzymane przez Spółdzielnię bonifikaty za przerwy w dostawie ciepła (awarie) - rozlicza się zgodnie z zawartą umową z dostawcą ciepła i standardami jakości określonymi w Prawie Energetycznym.
- § 54. W przypadku wystąpienia spraw spornych wniesionych przez użytkownika lokalu będą one rozpatrywane przez Spółdzielnię przy udziale przedstawiciela rozliczającego.
- § 55. Użytkownik lokalu nie może obudowywać grzejników, zastawiać ich meblami lub całkowicie zasłaniać zasłonami, gdyż powoduje to nieefektywne wykorzystanie energii cieplnej. Wykonanie powyższego pozbawia użytkownika podstaw reklamowania zawyżonego zużycia ciepła.
- § 56. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania podczas ogrzewania budynku (za pomocą głowic termostatycznych) temperatury nie niższej niż 16° C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20⁰ lub wyższej (zgodnie z § 134 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Niedopuszczalne jest całkowite wyłączenie ogrzewania w lokalu.
- § 57. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Spółdzielni dokonywać żadnej zmiany w instalacji c.o. i c.c.w.u., powyższe dotyczy też podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy ciepłej wody. W przypadku stwierdzenia ingerencji w/w instalacje i urządzenia, użytkownik lokalu będzie obciążany kosztami przywrócenia stanu poprzedniego, a rozliczenie ciepła za zużycie ciepła w całym okresie rozliczeniowym będzie ustalone jak dla lokalu nieopomiarowanego.
- § 58. 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.
- § 59. Traci moc Regulamin rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie uchwalony przez Radę Nadzorczą SSM Uchwałą Nr 20/2014 z dnia 17.06.2014 r.
- § 60. Regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej SSM Nr 22 w dniu 06.12.2022r.
- § 61. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia i ma zastosowanie do rozliczenia sezonu 2022/2023 oraz kolejnych.