

Załącznik
do uchwały nr 14/2022 Rady Nadzorczej
Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Pile
z dnia 12.12.2022 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pile

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele grzewcze i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Pilską Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Pile, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.).
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868).
3. 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 rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273).
4. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.).
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1208).
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
7. 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.).
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.).
9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048).
11. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068).
12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.).
13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.).

14. Statut Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pile oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie.
15. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
16. Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

Rozdział I. OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

1. Użytkownik lokalu:

- członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
 - osoba posiadająca zawartą umowę najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - osoba posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będąca członkiem Spółdzielni,
 - osoba czasowo nie posiadająca tytułu do lokalu, faktycznie użytkująca ten lokal.
2. **Okres rozliczeniowy** – 12 miesięczny przedział czasu określony w harmonogramie rozliczeń za który należy dokonać rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
 3. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
 4. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834.
 5. **Współczynnik wyrównawczy niekorzystnego położenia lokalu** - jest to współczynnik mający na celu uwzględnienie większej ilości strat ciepła w lokalach położonych w bryle budynku niekorzystnie np. skrajnie narożne mieszkania, usytuowane na parterze, usytuowane nad garażem itp. Współczynnik niweluje ilości zarejestrowanych jednostek przez podzielniki zamontowane w lokalu lub ciepłomierze w rozliczeniu. Współczynniki wyliczane są na podstawie projektu budynku uwzględniając straty ciepła metodą obliczeniową.
 6. **Współczynnik grzejnikowy** – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość zależy od rozmiarów grzejnika, rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), powierzchni grzewczej (wielkość, rodzaj), od metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika – jest wielkością fizyczną. Sposób wyznaczenia współczynnika określa norma PN-EN 834.
 7. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik wyrównawczy niekorzystnego położenia lokalu.
 8. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** - to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
 9. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.

10. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
11. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach. Na podstawie zmierzonej ilości przepływu wody następuję ustalanie zużycia ciepłej wody użytkowej i przypisanie kosztów podgrzewu.
12. **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Przez koszty zakupu energii cieplnej należy również rozumieć koszty wytworzenia energii cieplnej w lokalnym źródle ciepła.
13. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
14. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane lub wygenerowane przez kocioł w kotłowni na cele ogrzewania.
15. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane lub wygenerowane przez kocioł w kotłowni na cele podgrzania wody wodociągowej.
16. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku.
17. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
18. **Lokal nieopomiarowany** – lokal w którym nie zamontowano ciepłomierza indywidualnego, lub na grzejnikach nie są zamontowane elektroniczne podzielniki kosztów ciepła, lub użytkownik odmówił udostępnienia lokalu do odczytu.
19. **Zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę największa moc jaka w ciągu roku wystąpi w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego typu budynku jest niezbędna do zapewnienia pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach oraz podgrzania wody użytkowej.
20. **c.o.** – centralne ogrzewanie, instalacja mająca za zadanie dostarczenie ciepła do lokali. W skład instalacji wchodzi elementy transportujące energię, produkujące energię oraz grzejniki zamontowane w lokalach odpowiedzialne za dostarczenie ciepła do lokali. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej dla budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, kocioł w kotłowni zasilany np. gazem, olejem opałowym itp.)
21. **c.w.u.** – ciepła woda użytkowa, instalacja dostarczająca do punktów czerpalnych ciepłą wodę użytkową. Ciepło potrzebne do podgrzania wody może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej dla budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, kocioł w kotłowni zasilany np. gazem, olejem opałowym itp.)
22. **Powierzchnia użytkowa lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkownika lokalu.
23. **Lokal opomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania** - lokal, którego wewnętrzna instalacja umożliwia sterowaniem ilością dostarczonego ciepła i która wyposażona jest w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania. W skład

urządzeń wchodzi podzielniki kosztów centralnego ogrzewania lub ciepłomierze, mierzące ilość pobranego przez lokal ciepła zgodnie z Ustawą prawo energetyczne.

24. **Odszkodowanie** – koszty uzyskane z tytułu rozliczenia kosztów c.o. w mieszkaniu gdzie nie zostały odczytane urządzenia w związku z ingerencją/brakiem udostępnienia – szczególnie przypadki stosowania opisane w rozdziale VIII.

Rozdział II. ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW I CIEPŁOMIERZE

1. Montaż podzielników i ciepłomierzy, ich odczyty oraz rozliczenia wykonywane są przez Pilską Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Pile.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych ustalonych w harmonogramie rozliczeń.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach wszystkich lokali, pomieszczeń ogrzewanych w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Ciepłomierze montuje się w danym lokalu zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, konserwacji, naprawy lub wymiany podzielników kosztów i ciepłomierzy,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
 - poinformowania Spółdzielni i uzyskania zgody na wymianę grzejnika.
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych ustalonych w harmonogramie, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej oraz funkcjonowania urządzenia.
9. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępni wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące (z godz. 24⁰⁰ dnia poprzedzającego odczyt) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. Dla mieszkań które nie zostaną odczytane, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika lokalu (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie , zgodnej z „Cennikiem usług”.
10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów lub ciepłomierza użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarząd Spółdzielni osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki

- użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
11. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
 12. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
 13. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego prawa i obowiązki wynikające z kosztów centralnego ogrzewania przejmuje osoba wskazana w akcie notarialnym.
 14. Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania pod warunkiem, że były dokonane odczyty, które dostarczono do Spółdzielni oraz złożono pisemne oświadczenie przejściu rozliczenia przez stronę sprzedającą i kupującą.
 15. W przypadku braku informacji w akcie notarialnym o sposobie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i braku protokołu odczytów koszty centralnego ogrzewania za cały okres rozliczeniowy przejmuje nabywca mieszkania.
 16. W przypadku zmiany użytkownika lokalu użytkowego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego koszty ogrzewania są rozliczane do wysokości wniesionych opłat zaliczkowych.
 17. W trakcie trwania sezonu grzewczego można dokonać kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy Spółdzielni.

Rozdział III. ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody, ich odczyt i rozliczenia wykonywane są przez Pilską Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Pile.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej następuje odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej dokonywane jest zgodnie z harmonogramem rozliczeń.
4. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 3 miesięcy od końca okresu rozliczeniowego.
5. Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu Spółdzielni lub osób przez Zarząd Spółdzielni upoważnionych.
6. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu i szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych danego budynku.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy, konserwacji lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody lub naruszeniu plomb,
 - weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wskazań poprzez sprawdzenie stanu licznika zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Spółdzielni o rozbieżnościach gdy takie wystąpią między licznikiem,

- a otrzymanym rozliczeniem,
- nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody administracji.
8. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
 9. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące (z godz. 24⁰⁰ dnia poprzedzającego odczyt) – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej. Dla mieszkań które nie zostaną odczytane, zostanie przeprowadzony dodatkowy, manualny odczyt. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie), odczyt podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „Cennikiem usług”.
 10. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
 11. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
 12. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
 13. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
 14. W lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody można dokonać kontrolnych odczytów, których dokonują uprawnieni pracownicy Spółdzielni.

Rozdział IV. **KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ**

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała)
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW
 - opłatę abonamentową
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych)
 - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
 - 2.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
 - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ
 - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ

3. Do kosztów wytworzenia ciepła w budynkach posiadających indywidualne kotłownie zalicza się:
 - 3.1. opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - koszt czynnika grzewczego stały
 - amortyzację kotłowni
 - koszty bieżącej obsługi serwisowej
 - koszty napraw i remontów kotłowni
 - 3.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - koszt czynnika grzewczego zmienny
 - koszt energii elektrycznej na rzecz kotłowni
 - koszt wody na uzupełnienie zładu
4. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie mogą być zaliczane koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
5. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
6. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, Spółdzielnia wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej. Powstałe koszty z tego tytułu obciążają tą nieruchomość.

Rozdział V. **PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWU CIEPŁEJ WODY**

1. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo – pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużyty ilość energii na potrzeby podgrzania wody.
4. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są do kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, oraz zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody.
5. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
6. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody wodociągowej.

Rozdział VI. RÓZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowanych w poszczególnych lokalach, dokonuje Spółdzielnia zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - 2.1. część stałą od dostawcy ciepła (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości podłączonych do centralnej instalacji ciepłej wody użytkowej,
 - 2.2. część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna) - dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.

Rozdział VII ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych lub ciepłomierzy dokonuje Spółdzielnia zgodnie z:
 - umową licencyjną programu rozliczeniowego zawartą ze Spółką Techem Techniki Pomiarowe z Poznania
 - niniejszym regulaminem
2. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania następuje wg podziału:
 - 1) w budynkach z ciepłomierzami:
 - a) część stała od dostawcy ciepła (**koszty stałe - opłata stała**) dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) część zmienna od dostawcy ciepła (**opłata zmienna**) dzielona proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
 - 2) w budynkach wyposażonych w ciepłomierze i indywidualne stacje wymiennikowe tzw. logotermy:
 - a) część stała od dostawcy ciepła (koszty stałe) dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) część zmienna wynikająca z iloczynu ilości GJ zużytych do ogrzania pomieszczeń i podgrzania wody w lokalu wg wskazań ciepłomierzy lokalowych oraz średniej ceny 1 GJ w danym okresie rozliczeniowym,
 - c) część zmienna wynikająca z różnicy wskazania ciepłomierza budynkowego i sumy wskazań ciepłomierzy lokalowych dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - 3) w budynkach z podzielnikami ciepła:
 - a) część stała od dostawcy ciepła dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku,
 - b) koszty zmienne z faktury dostawcy ciepła:
 - **30% kosztu** z tytułu nieopomiarowanych punktów grzewczych (grzejniki

- w pomieszczeniach wspólnego użytku: klatki schodowe, piwnice, piony, i poziomy centralnego ogrzewania)dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danym budynku,
- **70% kosztu** dzielona proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników grzejnikowych zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
3. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
 4. Współczynniki wyrównawcze oblicza się z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku a przy zaokrągleniu stosuje się zasady arytmetyki.
 5. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
 6. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
 7. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
 - w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu.
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach

Rozdział VIII. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

1. Dla rozliczeń indywidualnych kosztów w lokalu, w których użytkownik:
 - 1.1. nie udostępnił lub odmówił montażu podzielników ciepła lub ciepłomierzy w lokalu – wylicza się wg średniego kosztu ogrzewania na m² powierzchni budynku,
 - 1.2. nie udostępnił lub odmówił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu lokalu – wylicza się wg średniego kosztu ogrzewania na m² powierzchni budynku,
 - 1.3. uniemożliwił:
 - dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
 - uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
 - dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,ustala się, że od użytkownika, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
 - **koszty stałe** ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym

- regulaminem,
- **koszty zmienne** zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu, zgodnie z rozdziałem IX regulaminu.
- 1.4. W lokalach, w których nastąpiła awaria podzielników/ciepłomierzy z przyczyn niezależnych lub odczytanie podzielników/ciepłomierzy nie było możliwe koszty zużycia będą wyliczone według średniego kosztu na m²,
 - 1.5. W pomieszczeniach, gdzie nastąpiła awaria pojedynczych podzielników koszty zużycia będą wyliczone według średniego zużycia w oparciu o moc grzejnika,
 - 1.6. W przypadku demontażu grzejników bez zgody Spółdzielni koszty ogrzewania rozliczane będą według średniego zużycia w oparciu o moc grzejnika,
 - 1.7. W przypadku demontażu grzejników za zgodą Spółdzielni – koszty ogrzewania za okres kiedy były użytkowane zostaną uwzględnione w rozliczeniu.
 - 1.8. W przypadku dokonania wymiany grzejnika za zgodą Spółdzielni dokonany zostanie międzyodczyt i przełożenie podzielnika.
 - 1.9. Grzejnik z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg – rzeczywistej wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

Rozdział IX. WYZNACZENIE MAKSYMALNEGO I MINIMALNEGO ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

Dla każdego okresu rozliczeniowego będą wyznaczone wartości: maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu jeżeli budynek wyposażony jest w podzielniki kosztów ogrzewania. Maksymalna i minimalna wartość odnosi się do średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na m².

1. **Maksymalne zużycie w lokalu** należy przyjąć jako wartość 2,5 krotności średniego zużycia w przeliczeniu na m² powierzchni budynku pomnożonej przez powierzchnię rozpatrywanego lokalu.
W takim przypadku, kiedy zużycie wynikające z opomiarowania jest wyższe niż wartość 2,5 krotności średniego zużycia w danym lokalu dokonuje się korekty obliczeniowej jednostek.
2. **Minimalny zużycie w lokalu** należy przyjąć jako wartość 0,5 krotności średniego zużycia w przeliczeniu na m² powierzchni budynku pomnożonej przez powierzchnię rozpatrywanego lokalu.
W takim przypadku, kiedy zużycie wynikające z opomiarowania jest niższe niż wartość 0,5 krotności średniego zużycia w danym lokalu dokonuje się korekty obliczeniowej jednostek.

Rozdział X. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZT PODGRZANIA WODY

1. Dla rozliczenia indywidualnego w lokalu, w którym użytkownik:
 - **nie posiada wodomierzy lub wodomierz nie posiada ważnej cechy legalizacyjnej** ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni norm zużycia wody do podgrzania w ilości 3 m³ na 1 osobę miesięcznie,
 - **dokonał ingerencji** w układ pomiarowy w celu zafałszowania wartości wskazań,

dokonał uszkodzenia wodomierza lub wodomierz nie posiada ważnej cechy legalizacyjnej odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu,

- **uniemożliwił sprawdzenie wodomierza celu wykonania odczytu manualnego (odczyt radiowy nie został dokonany)** spowoduje, że rozliczanie dokonane będzie wg norm zużycia jak dla lokali nieopomiarowanych.
2. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub z przyczyn niezależnych odczytanie wodomierzy nie było możliwe koszty zużycia będą wyliczone według średniego zużycia z poprzedniego okresu.
 3. **W lokalach, w których nastąpiła awaria modułu radiowego, a w konsekwencji przekazania błędnej wartości odczytowej z przyczyn niezależnych,** koszty rzeczywistego zużycia będą wyliczone na podstawie wskazań liczydła wodomierza, a różnica zostanie uwzględniona w kolejnym rozliczeniu lokalu.

Rozdział XI. KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
 - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
 - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów oraz legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy,
 - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
 - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
 - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
 - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
 - g) ujawnienia nielegalnego poboru wody.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) prowadzenie działań dla zapewnienia rzetelności odczytów urządzeń oraz rozliczeń,
 - b) prowadzenie działań zmniejszających straty w dostawach mediów na instalacjach zbiorczych,
 - c) sprawne załatwianie zgłoszeń i reklamacji użytkowników,
 - d) wymiana urządzeń przed terminem upływu ważności legalizacji,
 - e) promowanie działań energooszczędnych.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
5. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.

6. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 4, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
8. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza lub ciepłomierza koszt usunięcia usterki ponosi Spółdzielnia, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
9. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
10. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania lub ciepłomierza Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Wysokość opłaty za sprawdzenie podzielnika kosztów, wodomierza i ciepłomierza ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały w oparciu o kalkulacje kosztów.
Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
11. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
 - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
 - d) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - e) zmianę nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - f) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
 - g) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
 - h) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
12. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.
13. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania mogą być dokonywane za zgodą Zarządu i zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, najpóźniej do dnia 31 sierpnia.
14. Ogrzewanie klatek schodowych jest włączane i wyłączane przez administrację osiedla (budynku) biorąc pod uwagę temperaturę w klatce schodowej i temperaturę zewnętrzną. Temperatura w klatce schodowej nie powinna spaść poniżej 8°C zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
15. W suszarniach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku (poza klatkami schodowymi) ogrzewanie jest włączane o ile użytkownicy tych pomieszczeń wyrażą pisemną zgodę na ponoszenie kosztów za te pomieszczenia. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane będą na podstawie wskazań zamontowanych podzielników ciepła zgodnie z terminami rozliczeń danego budynku. W przypadku zmiany użytkownika w trakcie trwania okresu rozliczeniowego koszty centralnego ogrzewania

rozliczane są do wysokości wniesionych zaliczek. W przypadku rezygnacji, koszty rozliczane są proporcjonalnie do okresu korzystania z suszarni i innych pomieszczeń wspólnego użytku. Na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wpłacają miesięczne zaliczki ustalone na podstawie średniego kosztu zużycia ciepła w danym pomieszczeniu.

16. Podzielniki kosztów są własnością użytkowników lokali, a ich obsługa jest wykonywana przez pracowników Spółdzielni.

Rozdział XII. **ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
2. Na potrzeby pokrycia kosztów ogrzewania użytkownicy lokali użytkowych wpłacają przez cały okres sezonu grzewczego comiesięczne zaliczki ustalone na podstawie kosztów zużycia ciepła w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem czynników pogodowych i cenowych lub rodzaju prowadzonej działalności.
3. Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej ustalane są indywidualnie dla lokalu na podstawie całkowitych kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody wyliczonych w poprzednim okresie rozliczeniowym.
Podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
4. Decyzją Spółdzielni wysokość zaliczek wnoszonych z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. O zasadności ewentualnej zmiany zaliczki użytkownicy zostaną poinformowani powiadomieniem o wysokości opłat za użytkowanie lokalu, dostarczonym użytkownikom zgodnie z zapisami statutowymi.

Rozdział XIII. **ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU**

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 kubatury,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła lub paliwa
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania lub

- ciepłomierze,
8. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 9. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 10. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.

b) dla lokalu:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania lub GJ przez ciepłomierze w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania lub GJ przez ciepłomierze w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia przeliczona na m² dla danego budynku w okresie rozliczeniowym,
4. wartość minimalnego zużycia przeliczona na m² w budynku dla danego budynku w okresie rozliczeniowym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. historia zużyć na podstawie zamontowanych urządzeń: porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

Rozdział XIV. ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

Spółdzielnia umożliwia uzyskanie w cyklu miesięcznym informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

1. Ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych,
2. Ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych w poprzednim analogicznym okresie, trend graficzny porównania zużyć.
3. Informacja o zużyciu dostępna w Portalu Techem lub Portalu użytkownika lokalu, cena za usługi zgodnie z obowiązującą stawką wynikającą z podpisanej umowy z firmą rozliczeniową.

Rozdział XV. WYNIKI ROZLICZENIA ROCZNEGO

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody wykonywane jest w cyklach rocznych. Rozliczenie indywidualne winno nastąpić w ciągu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Po dokonaniu rozliczenia rocznego, Spółdzielnia przekaze użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
 - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata w pierwszej kolejności zostanie zaliczona na poczet zaległości użytkownika lokalu wobec Spółdzielni, lub przyszłych opłat czynszowych, lub przekazana na konto

- wskazane przez użytkownika lokalu,
- b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenia.
4. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty. Jednocześnie Spółdzielnia nie nalicza odsetek z tytułu niedopłaty jeżeli zostanie ona uregulowana w terminie określonym w rozdziale XV pkt 2 lit b.
 5. Użytkownik może wnieść reklamację do Spółdzielni dotyczącą rozliczenia w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczeniowej w terminie 30 dni od złożenia, w sprawach skomplikowanych nie dłużej niż w terminie do 60 dni, od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni. W przypadku niemożności rozpatrzenia w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
 6. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie.
 7. Odpowiedzi na reklamacje udziela Spółdzielnia. W przypadkach stwierdzenia, iż reklamacja dotyczy bezpośrednio zakresu obowiązków leżących po stronie firmy rozliczeniowej, reklamacja jest kierowana przez Spółdzielnię do tej firmy. Firma rozliczeniowa ma 7 dni na stosowną odpowiedź odsyłaną do Spółdzielni, która przedłoży stanowisko zgłaszającemu reklamację.
 8. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.
 9. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pile Uchwałą nr ... 14 / 2022 z dnia 12.12.2022r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą po zakończeniu okresu rozliczeniowego 2022/2023 dla każdego budynku odrębnie.

Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach przyjęty Uchwałą nr 11/2015 Rady Nadzorczej Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pile z dnia 06.07.2015 r. z późn. zm.

Przewodniczący
RADY NADZORCZEJ
Pawlikowski
(Przemysław Pawlikowski)

Sekretarz
RADY NADZORCZEJ
Mijalska
(Dorota Mijalska)

RADCA PRAWNY
Izabela Izdorsczak
mgr Izabela Izdorsczak
(PZ - 1731/99)

