

REGULAMIN

rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.

Podstawa prawna:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.);
- 2) 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 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273)
- 3) Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.),
- 4) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1208, z późn. zm.);
- 5) Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 12.04.2002 (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r. poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych Administracji z dnia 16.08.1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.),
- 8) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy.

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej określają zasady postępowania dla wszystkich lokali w zależności od wyposażenia rodzaju instalacji (centralne ogrzewanie i/lub ciepła woda użytkowa) przy dokonywaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.

§ 2

Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdnicy;
- 2) c.o. - centrale ogrzewanie;
- 3) c.w.u. - ciepła woda użytkowa;
- 4) MZEC – Miejski Zakład Energetyki Ciepłej w Świdnicy Sp. z o.o.
- 5) PGNiG – Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo Obrót Detaliczny Sp. z o.o.
- 6) Dostawca – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania lub dystrybucji ciepła systemowego lub gazu, które dostarcza na podstawie umowy sprzedaży zawartej ze Spółdzielnią;

- 7) użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności, najemca lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego;
- 8) licznik ciepła (ciepłomierz) – układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, którego wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła;
- 9) podzielnik – urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, służące do podziału kosztów. Na zasobach Spółdzielni funkcjonują dwa systemy podzielników: system GP-48 (do jednostki systemu podłączonych jest 48 mieszkań) i system GT-15 (do jednostki systemu podłączonych jest 15 mieszkań);
- 10) węzeł cieplny – zespół urządzeń łączących sieć ciepłą dostawcy z instalacją wewnętrzną budynku;
- 11) okres rozliczeniowy – umowny czas ustalony przez Spółdzielnię, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczanie ciepła lub jego wytworzenia z zaliczkami naliczonymi na pokrycie tych kosztów;
- 12) okres (sezon) grzewczy - okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi;
- 13) liczba osób – deklarowana liczba osób zamieszkująca lokal mieszkalny;

§ 3

1. Koszty zakupu i dostarczenia energii cieplnej lub jej wytworzenia stanowią wyłącznie rzeczywiste wydatki poniesione przez Spółdzielnię, wynikające z faktur wystawianych przez następujących dostawców:
 - 1) MZEC dla zasobów w Świdnicy i Marcinowicach, gdzie koszty energii cieplnej obejmują:
 - a) koszty stałe (niezależne od ilości pobranego ciepła):
 - opłata za zamówioną moc cieplną (w Świdnicy i Marcinowicach),
 - opłata stała za usługi przesyłowe (w Świdnicy).
 - b) koszty zmienne (zależne od zużycia ciepła):
 - opłata za dostarczone ciepło (w Świdnicy i Marcinowicach),
 - opłata zmienna za usługi przesyłowe (w Świdnicy),
 - opłata za nośnik ciepła (w Świdnicy).
 - 2) PGNiG dla budynków posiadających kotłownie gazowe przy ulicy Ks. Bolka Świdnickiego 23-25 i ulicy Waryńskiego 31 a,b,c w Świdnicy. Koszty zakupu gazu obejmują:
 - a) koszty stałe:
 - opłata abonamentowa,
 - opłata dystrybucyjna stała.
 - b) koszty zmienne:
 - opłata za paliwo gazowe,
 - opłata dystrybucyjna zmienna.
 - 3) Ponadto do kosztów energii cieplnej wytworzonej w kotłowniach gazowych przy ulicy Ks. Bolka Świdnickiego 23-25 i ulicy Waryńskiego 31 a,b,c w Świdnicy dolicza się koszty:
 - a) koszty stałe
 - dozór techniczny kotłowni;
 - obsługa i konserwacja kotłowni;
 - b) koszty zmienne:
 - zużycie energii elektrycznej przez pompy.

2. Jeśli dla rozliczenia kosztów dostawy ciepła jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN ISO-9836 lub PN-70/B-02365.

ROZDZIAŁ 2. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ W BUDYNKACH NA ZASOBACH SPÓŁDZIELNI NA POTRZEBY C.O. I C.W.U.

§ 4

1. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku w podziale na:
 - 1) koszty stałe zakupu ciepła na cele c.o. i c.w.u., które rozdzielane są proporcjonalnie do mocy zamówionej instalacji c.o. i c.w.u. wg umowy o dostawę ciepła,
 - 2) koszty zmienne, które dzielone są na koszty c.o. i c.w.u. w oparciu o wskazania ciepłomierzy zamontowanych w węźle cieplnym.
2. W przypadku wspólnej instalacji c.o. lub c.w.u. dla kilku budynków:
 - 1) koszty c.o. rozlicza się na poszczególne budynki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
 - 2) koszty zmienne c.w.u. rozlicza się łącznie na budynki w których wspólna jest instalacja c.w.u.
3. Koszty dostawy ciepła są rozliczane w okresach rocznych liczonych od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
4. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów energii cieplnej w zależności od rodzaju kosztów są:
 - 1) powierzchnia użytkowa lub kubatura lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - 2) wskazania liczników ciepła zużytego na potrzeby c.o. i c.w.u.;
 - 3) podzielniki kosztów c.o. GP-48 i GT-15;
 - 4) wskazania wodomierzy c.w.u. w lokalach mieszkalnych i użytkowych;
 - 5) liczba osób.

§ 5

1. Koszty c.w.u. rozlicza się w następujący sposób:
 - 1) koszty stałe c.w.u. rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przyłączonych do instalacji c.w.u. w budynku,
 - 2) koszty zmienne c.w.u. rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych. W przypadku braku wodomierza ilość c.w.u. ustalana jest na podstawie normy 5 m³ na osobę na miesiąc oraz liczby osób.

§ 6

1. Koszty stałe c.o. rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Wyjątek stanowią budynki posiadające lokale użytkowe.
2. Koszty zmienne c.o. dotyczące lokali mieszkalnych rozliczane są według wskazań systemu GP-48 lub GT-15 poza budynkami przy ul. Wodnej 1-3, ul. Parkowej 1-7 oraz ul. Saperów 23-25a. System rozliczania kosztów c.o. (GP-48, GT-15) polega na zastosowaniu dla całości zasobów zdalnego elektronicznego pomiaru temperatury w każdym mieszkaniu i rejestrowaniu wielkości względnej będącej iloczynem mierzonej temperatury i czasu. Iloczyn ten nazwany jest „stopniodniem” i służy do rozliczenia kosztów c.o.. Koszty dzielone są według uśrednionej temperatury w przedpokoju z uwzględnieniem powierzchni mieszkania. Technicznie system ten działa w następujący sposób: w każdym mieszkaniu zainstalowany jest czujnik temperatury zamontowany na wysokości około 2 m nad podłogą w przedpokoju. Czujnik ten połączony jest z elektronicznym mikroprocesorem - rejestratorem zliczającym iloczyn temperatury i czasu dla każdego mieszkania oddzielnie - stopniodni.

Udział każdego mieszkania w kosztach zmiennych c.o. oblicza się na podstawie wzoru:

$$K_i = \frac{SD_i \times P_i}{\Sigma(SD_i \times P_i)} \times K$$

Gdzie:

K_i - koszty ogrzewania i – tego mieszkania

SD_i - ilość stopniodni zliczonych dla i –tego mieszkania w okresie rozliczeniowym

P_i - powierzchnia i-tego mieszkania.

K – koszty zmienne c.o. dla danego budynku

3. Koszty zmienne ogrzania lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Wodnej 1-3, ul. Parkowej 1-7 oraz ul. Saperów 23-25a są rozliczane w oparciu o wskazania ciepłomierzy oraz koszty wspólne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 7

1. Odczyty wskazań systemów podziału kosztów c.o. przeprowadza się :
 - 1) dla systemu GP-48 dwa razy w roku: na 31 grudnia każdego roku oraz na zakończenie okresu grzewczego;
 - 2) dla systemu GT-15 trzy razy do roku: na 31 grudnia każdego roku oraz na rozpoczęcie i zakończenie okresu grzewczego.
2. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. przeprowadza się na koniec okresu rozliczeniowego tj. na 31 grudnia każdego roku;
3. Odczyty wskazań ciepłomierzy przeprowadza się:
 - 1) na koniec okresu rozliczeniowego tj. na 31 grudnia każdego roku;
 - 2) w przypadku zmiany obowiązującej taryfy opłat za ciepło w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
4. Gdy ilość próbek z odczytów na koniec roku kalendarzowego jest dla określonego przypadku mniejsza niż największa ilość próbek dla danego rozliczanego budynku, co może mieć miejsce gdy:
 - 1) w mieszkaniu w roku kalendarzowym nastąpił montaż czujnika,
 - 2) nastąpiła awaria czujnika lub jednostki systemu GP-48, GT-15 (w przypadku, gdy awaria nie wynika z winy lokatora),
 - 3) gdy w danym budynku jest więcej niż jedna jednostka systemu GP-48 lub GT-15 i z tego powodu może być różna liczba próbek odczytów dla każdej jednostki, co wynika z faktu, iż jednostki nie są odczytywane w tym samym czasie w takich przypadkach, jako podstawę rozliczeń przyjmuje się maksymalną ilość próbek dla danego budynku, którą mnoży się przez średnią temperaturę wyliczoną na podstawie wskazań systemu dla poszczególnych mieszkań otrzymując ilość stopniodni dla całego okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku braku odczytu wskazań wodomierza c.w.u. zastosowanie ma § 6 ust. 8 Regulaminu rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.
6. W przypadku braku odczytu wskazań ciepłomierza lub jego awarii za zużycie przyjmuje się:
 - 1) w przypadku lokali mieszkalnych - średnie zużycie ciepła na 1m² powierzchni użytkowej w pozostałych lokalach mieszkalnych w budynku, przemnożone przez powierzchnię użytkową danego lokalu mieszkalnego.
 - 2) w przypadku lokali użytkowych – średnie zużycie ciepła na 1m³ kubatury w pozostałych lokalach użytkowych w budynku przemnożone przez kubaturę danego lokalu użytkowego.

§ 8

1. Rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań systemu podzielników kosztów może być zastąpione systemem rozliczeń zryczałtowanych (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali), jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 50% użytkowników lokali w danym budynku (przy założeniu, że jednemu lokalowi przysługuje jeden głos). Zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych może być zgłaszana najpóźniej miesiąc przed zakończeniem okresu rozliczeniowego tj. do 30 listopada danego roku.
2. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowej pracy jednostki/tek głównych systemu GP-48 i GT-15 oraz czujników w danym budynku, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zmianie sposobu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 9

1. W związku z wymogiem stosowania współczynników wyrównawczych, których zadaniem jest spowodowanie, że koszt przypadający na 1 m² powierzchni lokalu będzie we wszystkich lokalach jednakowy (przy utrzymaniu jednakowej temperatury), niezależnie od ich położenia w bryle budynku i wynikających z jego jednostkowych strat ciepła, dla budynków rozliczanych na podstawie systemu GP-48 i GT-15 (opartego na pomiarach temperatury) przyjmuje się współczynniki wyrównawcze = 1.
2. Dla budynków przy ul. Wodnej 1-3, ul. Parkowej 1-7 oraz ul. Saperów 23-25a do momentu podłączenia do instalacji centralnego ogrzewania wszystkich lokali mieszkalnych w budynku stosuje się współczynniki wyrównawcze = 1.

§ 10

Ekstrema kosztów zmiennych zakupu ciepła stosowane dla lokali rozliczanych wg wskazań podzielników kosztów (dotyczy system GP-48, GT-15).

1. Minimalny koszt zmienny (na 1m² lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż 16°C.
2. Maksymalny koszt zmienny (na 1m² lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
3. Użytkownik lokalu za zużyte w lokalu ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania tj. koszt zmienny centralnego ogrzewania przypadający na lokale w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu ponosi nie mniej niż minimalny koszt zmienny a nie więcej niż maksymalny koszt zmienny.
4. W przypadku zarejestrowania przez podzielnik temperatury pomieszczenia niższej niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami wynikającymi z temperatury wewnętrznej 16°C.
5. Do czasu sporządzenia szczegółowych opracowań technicznych dotyczących metody wyliczania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego dla danego lokalu, ustala się, że kwoty te będą ustalane przez Zarząd dla każdego budynku odrębnie w danym okresie rozliczeniowym na podstawie średnich kosztów zmiennych centralnego ogrzewania oraz wskazań systemu GP-48 i GT-15.

§ 11

W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego, nowy użytkownik lokalu mieszkalnego przejmuje zobowiązania z tytułu rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. za cały rok kalendarzowy.

ROZDZIAŁ 3. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW C.O. DLA BUDYNKÓW NA ZASOBACH SPÓŁDZIELNI.

§ 12

1. Budynki bez lokali użytkowych (poza budynkami przy ul. Wodnej 1-3, ul. Parkowej 1-7 oraz ul. Saperów 23-25a):

- 1) koszty stałe c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku;
- 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, szybów itp. a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane. – stanowią 30% kosztów zmiennych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku. Pozostałe 70% kosztów zmiennych c.o. są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań systemu podziału kosztów (GP-48 lub GT-15) lub powierzchni użytkowej.

2. Budynek przy ul. Wodnej 1-3, ul. Parkowej 1-7 oraz ul. Saperów 23-25a:

- 1) koszty stałe c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych podłączonych do instalacji centralnego ogrzewania w budynku;
- 2) koszty zmienne c.o. rozliczane są w podziale na:
 - a) koszty zmienne zależne od ciepła pobranego przez lokal – rozliczane na poszczególne lokale według wskazań ciepłomierzy po obowiązujących stawkach za ciepło (ilość GJ * cena 1GJ),
 - b) koszty zmienne wspólne – które stanowią różnicę między wskazaniem ciepłomierza głównego c.o. a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali podłączonych do instalacji c.o.

§ 13

Budynek z lokalami użytkowymi przy ul. Bema 1, Jasińskiego 2a, 2b:

- 1) całość kosztów stałych c.o. rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup, przy czym:
 - a) przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
 - b) przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku;
- 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp., koszty związane ze wspólną instalacją c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane, w lokalach użytkowych straty ciepła związane z usytuowaniem wejścia do lokali i częstotliwością ich otwierania, dużą powierzchnią przeszkloną, przenikaniem przez przegrody ciepła z lokali mieszkalnych do lokali użytkowych zwłaszcza w godzinach, gdy lokale użytkowe są zamknięte – stanowią 30% różnicy pomiędzy kosztami zmiennymi c.o. dla budynku a kosztami zmiennymi c.o. według wskazań liczników ciepła w lokalach użytkowych. Koszty te rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:
 - a) lokale mieszkalne:
 - koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku, to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp. a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane. – stanowią 30% kosztów

zmiennych przypadających na grupę lokali mieszkalnych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,

- 70% kosztów zmiennych c.o. przypadających na grupę lokali mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań systemu GT-15 lub powierzchni użytkowej;
- b) lokale użytkowe:
- podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych c.o. są wskazania przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach użytkowych,
 - straty ciepła oraz ogrzanie części wspólnych – rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych.

§ 14

Budynki z lokalami użytkowymi przy ul. Dąbrowskiego 17-19 i przy ul. Dąbrowskiego 21-23

- 1) całość kosztów stałych c.o. rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup, przy czym:
 - a) przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
 - b) przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku;
- 2) całość kosztów zmiennych rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. W związku z dużymi stratami ciepła w lokalach użytkowych związanych z częstym otwieraniem drzwi w lokalach, dużą powierzchnią oszkloną, przenikaniem przez przegrody ciepła z lokali mieszkalnych do lokali użytkowych zwłaszcza w godzinach gdy lokale użytkowe są zamknięte - wyliczone dla lokali użytkowych koszty zmienne zwiększa się o 15% jako straty ciepła. Koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:
 - a) lokale mieszkalne:
 - koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane– stanowią 30% kosztów zmiennych przypadających na grupę lokali mieszkalnych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
 - 70% kosztów zmiennych c.o. przypadających na grupę lokali mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań systemu GP-48 lub powierzchni użytkowej;
 - b) lokale użytkowe: przypadające na grupę lokali użytkowych koszty zmienne c.o. są rozliczane proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku.

§ 15

Budynki z lokalami użytkowymi przy ul. Bohaterów Getta 2-6 i przy ul. Bohaterów Getta 14-16

- 1) całość kosztów stałych c.o. rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup, przy czym:
 - a) przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
 - b) przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku;
- 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp., koszty związane ze wspólną instalacją c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń

pośrednio przez przegrody budowlane, w lokalach użytkowych straty ciepła związane z usytuowaniem wejścia do lokali i częstotliwością ich otwierania, dużą powierzchnią przeszkloną, przenikaniem przez przegrody ciepła z lokali mieszkalnych do lokali użytkowych zwłaszcza w godzinach, gdy lokale użytkowe są zamknięte – stanowią 30% różnicy pomiędzy kosztami zmiennymi c.o. dla budynku a kosztami zmiennymi c.o. według wskazań licznika ciepła dla grupy lokali użytkowych. Koszty te rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:

a) lokale mieszkalne:

- koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane – stanowią 30% kosztów zmiennych przypadających na grupę lokali mieszkalnych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
- 70% kosztów zmiennych c.o. przypadających na grupę lokali mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań systemu GP-48 lub powierzchni użytkowej;

b) lokale użytkowe:

- podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych c.o. są wskazania przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach użytkowych,
- różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza na grupę lokali użytkowych a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach użytkowych rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku,
- straty ciepła oraz ogrzanie części wspólnych – rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych.

§ 16

Budynek z lokalami użytkowymi przy ul. Siostrzana 1-25,7A

1) całość kosztów stałych c.o. rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tej grup, przy czym:

a) przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,

b) przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku;

2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp., koszty związane ze wspólną instalacją c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane, w lokalach użytkowych straty ciepła związane z usytuowaniem wejścia do lokali i częstotliwością ich otwierania, dużą powierzchnią przeszkloną, przenikaniem przez przegrody ciepła z lokali mieszkalnych do lokali użytkowych zwłaszcza w godzinach, gdy lokale użytkowe są zamknięte – stanowią 30% różnicy pomiędzy kosztami zmiennymi c.o. dla budynku a kosztami zmiennymi c.o. według wskazań licznika ciepła dla grupy lokali użytkowych przy ul. Siostrzanej 7a, wskazaniemi liczników ciepła w lokalach przy ul. Siostrzana 1-25 oraz wyliczonymi stratami dla tych lokali. Koszty te rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:

a) lokale mieszkalne:

- koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane – stanowią 30% kosztów zmiennych przypadających na grupę lokali mieszkalnych. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,

- 70% kosztów zmiennych c.o. przypadających na grupę lokali mieszkalnych rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne na podstawie wskazań systemu GP-48 lub powierzchni użytkowej;
- b) lokale użytkowe:
- podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych c.o. są wskazania przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach użytkowych,
 - dla lokali przy ul. Siostrzanej 7A różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza na grupę lokali użytkowych a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach użytkowych rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych,
 - dla lokali ul. Siostrzanej 1-25 brak jest podlicznika, z tego względu straty na instalacji określa się na podstawie strat z podlicznika dla lokali przy ul. Siostrzanej 7A,
 - straty ciepła oraz ogrzanie części wspólnych – rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych.

§ 17

Budynek z lokalami użytkowymi przy ul. Pułaskiego 27-37

- 1) całość kosztów stałych c.o. rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup, przy czym:
 - a) przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku,
 - b) przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe c.o. rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku;
- 2) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku to jest klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp., koszty związane ze wspólną instalacją c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych a także koszty związane ze zjawiskiem ogrzewania pomieszczeń pośrednio przez przegrody budowlane, w lokalach użytkowych straty ciepła związane z usytuowaniem wejścia do lokali i częstotliwością ich otwierania, dużą powierzchnią przeszkloną, przenikaniem przez przegrody ciepła z lokali mieszkalnych do lokali użytkowych zwłaszcza w godzinach, gdy lokale użytkowe są zamknięte – stanowią 30% różnicy pomiędzy kosztami zmiennymi c.o. dla budynku a kosztami zmiennymi c.o. według wskazań licznika ciepła dla grupy lokali użytkowych. Koszty te rozlicza się na grupę lokali mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do kubatury każdej z tych grup. Koszty zmienne c.o. rozlicza się następująco:
 - a) lokale mieszkalne:
 - przypadające na grupę lokali mieszkalnych koszty zmienne c.o. rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynku.
 - b) lokale użytkowe:
 - podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych c.o. są wskazania przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach użytkowych,
 - różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza na grupę lokali użytkowych a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach użytkowych rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych w budynku,
 - straty ciepła oraz ogrzanie części wspólnych – rozlicza się proporcjonalnie do kubatury lokali użytkowych.

§ 18

Lokale użytkowe przy ul. Dąbrowskiego 6-6a-6b i przy ul. M. Skłodowskiej Curie 8:

- 1) koszty stałe c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynku;
- 2) koszty zmienne c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

§ 19

Lokale użytkowe przy ul. Saperów 2 i przy ul. Saperów 7c oraz przy ul. Wrocławskiej 5 - koszty stałe i zmienne c.o. rozliczane są na podstawie faktur wystawianych przez MZEC.

§ 20

Budynek z lokalami użytkowymi przy ul. Zamenhofs 40 i przy ul. Zamenhofs 42

- 1) koszty stałe c.o. są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali oddzielnie dla lokali użytkowych przy ul. Zamenhofs 40 i przy ul. Zamenhofs 42;
- 2) kosztów zmienne c.o. rozlicza się następująco:
 - a) podstawą do rozliczeń kosztów zmiennych c.o. są wskazania przyrządów pomiarowych zainstalowanych w lokalach użytkowych,
 - b) różnicę pomiędzy wskazaniem ciepłomierza na grupę lokali użytkowych a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach użytkowych (oddzielnie dla lokali przy ul. Zamenhofs 40 i przy ul. Zamenhofs 42) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
 - c) dla lokali nieopomiarowanych zużycie ciepła oblicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu z całości zużycia węzła c.o. do którego dany lokal jest podłączony.

ROZDZIAŁ 4. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA DO LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH NA POTRZEBY C.O. I C.W.U.

§ 21

1. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni § 99 ust. 2 pkt 3 stawki za c.o. i c.w.u. ustala Zarząd Spółdzielni a zatwierdza Rada Nadzorcza w ramach kompetencji określonych w § 90 ust. 1 pkt 1 Statutu.
2. Opłaty za dostawę ciepła do lokali ustalone są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz ilości ciepła dostarczonego dla budynków z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych;
3. Udział opłat zmiennych w łącznych opłatach za ciepło dostarczone na ogrzanie lub za ciepło dostarczone na ogrzanie i podgrzanie wody wodociągowej, ponoszonych w roku obrotowym, ustala się w sposób zapewniający pokrycie kosztów dostarczenia ciepła do budynku w okresie dostarczania ciepła. W przypadku wytwarzania ciepła w kotłowni lokalnej znajdującej się w budynku, udział opłat zmiennych w łącznych opłatach za ciepło dostarczone na ogrzanie lub za ciepło dostarczone na ogrzanie i podgrzanie wody wodociągowej ustala się w sposób zapewniający pokrycie kosztów wytworzenia ciepła w kotłowni lokalnej, w okresie rozliczeniowym.
4. Jeżeli w ciągu roku rozliczeniowego nastąpią zmiany kosztów dostawy ciepła powodujące zmiany w wysokości zaliczki, dokonuje się korekty zaliczki ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd Spółdzielni. Kontrolę nad decyzjami Zarządu sprawuje Rada Nadzorcza, którą Zarząd jest zobowiązany powiadomić przed wprowadzeniem zmian.
5. O każdorazowej zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokali, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 22

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika pisemnie przed tą datą.

3. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia i protokolarnego przekazania lokalu (wraz z kluczami) pracownikowi Spółdzielni.
4. Na poczet należności za dostarczoną energię ciepłą, użytkownik lokalu Spółdzielni zobowiązany jest dokonywać wpłat w wysokościach podanych w wymiarze opłat, za lokal. Opłaty za dostawę ciepła do lokalu są płatne z góry do dnia 17-ego każdego miesiąca.

§ 23

Wymiar opłat za dostawę energii cieplnej ustala się dla poszczególnych budynków w sposób następujący:

- 1) dla budynków zasilanych w ciepło z MZEC (z wyjątkiem budynków: przy ul. Jałowcowa 4-8, przy ul. Jarzębinowa 26-30) ustala się opłaty:
 - a) opłata stała za c.o. i/lub c.w.u. wyrażona w zł/m² powierzchni użytkowej wnoszona w formie zaliczek przez 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty stałe c.o. i/lub c.w.u., wyliczone na podstawie mocy zamówionej oraz taryfy MZEC, dzielone przez powierzchnię użytkową i przez 12 miesięcy stanowią opłatę za 1 m² powierzchni użytkowej. Ustalone opłaty winny w całości pokryć koszty stałe,
 - b) opłata zmienna za c.o. wyrażona w zł/m² wnoszona w formie zaliczek przez okres 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty zmienne c.o., wyliczone na podstawie zużycia energii cieplnej z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych oraz taryfy MZEC, dzielone przez 24 miesiące i przez powierzchnię użytkową stanowią opłatę za 1 m² powierzchni użytkowej,
 - c) opłata zmienna za c.w.u. wyrażona w zł/m³ wnoszona w formie zaliczek przez okres 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty zmienne c.w.u., wyliczone na podstawie zużycia energii cieplnej c.w.u. z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz taryfy MZEC, dzielone przez średnie miesięczne zużycie ciepłej wody stanowią opłatę za 1 m³ c.w.u.;
- 2) dla budynków przy ul. Jałowcowa 4-8 i przy ul. Jarzębinowa 26-30 ustala się opłaty:
 - a) opłata stała za c.o. i c.w.u. wyrażona w zł/m² powierzchni użytkowej wnoszona w formie zaliczek przez 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty stałe c.o. i c.w.u., wyliczone na podstawie mocy zamówionej oraz taryfy MZEC, dzielone przez powierzchnię użytkową i przez 12 miesięcy stanowią opłatę za 1 m² powierzchni użytkowej. Ustalone opłaty winny w całości pokryć koszty stałe,
 - b) opłata zmienna za c.o. wyrażona w zł/m² wnoszona w formie zaliczek przez okres 10 miesięcy w roku (styczeń-czerwiec, wrzesień-grudzień). Prognozowane koszty zmienne c.o., wyliczone na podstawie zużycia energii cieplnej z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych oraz taryfy MZEC, dzielone przez 20 miesięcy i przez powierzchnię użytkową stanowią opłatę za 1 m² powierzchni użytkowej,
 - c) opłata zmienna za c.w.u. wyrażona w zł/m³ wnoszona w formie zaliczek przez okres 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty zmienne c.w.u., wyliczone na podstawie zużycia energii cieplnej i c.w.u. z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz taryfy MZEC, dzielone przez średnie miesięczne zużycie ciepłej wody stanowią opłatę za 1 m³ c.w.u.;
- 3) dla budynku przy ul. Waryńskiego 31 a,b,c ustala się opłaty:
 - a) opłata stała za c.o. i c.w.u. wyrażona w zł/m² powierzchni użytkowej wnoszona w formie zaliczek przez 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty stałe c.o. i c.w.u., dzielone przez powierzchnię użytkową i przez 12 miesięcy stanowią opłatę za 1 m² powierzchni użytkowej. Ustalone opłaty winny w całości pokryć koszty stałe,
 - b) opłata zmienna dla c.o. wyrażona w zł/m² ustalana jest w oparciu o faktyczne zużycie gazu w dwóch poprzednich okresach rozliczeniowych w m³ przeliczone współczynnikiem konwersji na kWh/m³. Ilość gazu wyrażona w kWh x (cena gazu plus opłata zmienna za usługi przesyłowe) dzielona przez powierzchnię użytkową daje opłatę za 1 m² powierzchni użytkowej. Opłaty te winny być wnoszone przez 12 miesięcy,

- c) opłata zmienna za c.w.u. wyrażona w zł/m³ wnoszona w formie zaliczek przez okres 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty zmienne c.w.u., wyliczone na podstawie zużycia gazu i c.w.u. z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz cen gazu, dzielone przez średnie miesięczne zużycie ciepłej wody stanowią opłatę za 1 m³ c.w.u.;
- 4) dla budynku przy ul. Ks. Bolka Świdnickiego 23-25
 - a) opłata stała za c.o. wyrażona w zł/m² powierzchni użytkowej wnoszona w formie zaliczek przez 12 miesięcy w roku. Prognozowane koszty stałe c.o. i c.w.u., dzielone przez powierzchnię użytkową i przez 12 miesięcy stanowią opłatę za 1 m² powierzchni użytkowej. Ustalane opłaty winny w całości pokryć koszty stałe,
 - b) opłata zmienna dla c.o. wyrażona w zł/m² ustalana jest w oparciu o faktyczne zużycie gazu w dwóch poprzednich okresach rozliczeniowych w m³ przeliczone współczynnikiem konwersji na kWh/m³. Ilość gazu wyrażona w kWh x (cena gazu plus opłata zmienna za usługi przesyłowe) dzielona przez powierzchnię użytkową daje opłatę za 1 m² powierzchni użytkowej. Opłaty te winny być wnoszone przez 12 miesięcy;

ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ LOKALI MIESZKALNYCH

§ 24

1. Rozliczenie z użytkownikami mieszkań faktycznie poniesionych kosztów energii ciepłej powinno nastąpić do 31 marca roku następnego po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik mieszkania otrzymuje pisemne rozliczenie kosztów energii ciepłej za okres rozliczeniowy z uwzględnieniem wniesionych zaliczek.
3. Rozliczenie różnic kosztów energii ciepłej dokonuje się w sposób następujący:
 - 1) z uzyskanej nadpłaty, w myśl art. 498 KC w zw. z art 499 KC w pierwszej kolejności potrącane są odsetki naliczone za nieterminowe wnoszenie opłat, następnie nadpłata pokrywa występujące zaległości w opłatach. Osobom wnoszącym opłaty za mieszkanie na bieżąco nadpłata zaliczana jest na poczet przyszłych opłat miesięcznych za lokal. Nadpłata może być wypłacana na pisemny wniosek, złożony w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, na wskazany rachunek bankowy.
 - 2) niedopłaty winny być spłacone do 30 kwietnia roku następnego po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W uzasadnionych przypadkach Zarząd na pisemną prośbę zainteresowanego może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.

ROZDZIAŁ 6. ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 25

1. Opłaty z tytułu c.o. w lokalach użytkowych wnoszone są zaliczkowo. Rozliczenie z użytkownikami lokali użytkowych następuje na dzień 31 grudnia każdego roku.
2. Lokale użytkowe w pomieszczeniach piwnicznych obciążane są miesięcznymi kosztami ryczałtowymi powierzchni ogrzewanej. Koszt c.o. ustala się, jako średnią cenę ogrzania 1m² danego budynku lub wg zasad określonych w umowie najmu.
3. Użytkownicy wynajmujący dodatkowe piwnice (po pralniach i suszarniach) gdzie przebiega instalacja c.o. obciążani są miesięcznymi kosztami ryczałtowymi powierzchni ogrzewanej. Koszt c.o. ustala się, jako średnią cenę ogrzania 1m² danego budynku lub wg zasad określonych w umowie najmu.

4. W przypadku zmiany najemcy lokalu użytkowego zostanie dokonany odczyt urządzenia pomiarowego c.o. w ramach protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowić będzie podstawę do rozliczenia końcowego kosztów ogrzewania. Najemca zdający lokal obciążany jest:

- 1) kosztami stałymi c.o. – proporcjonalnie do ilości miesięcy w których wynajmował lokal w danym okresie rozliczeniowym;
- 2) kosztami zużycia energii cieplnej na cele c.o. wg wskazań licznika ciepła w lokalu użytkowym;
- 3) kosztami strat ciepła wyliczonymi na podstawie wzoru:

$$S_n = S_p * \frac{ZG_n}{ZG_p} * \frac{M_n}{M_{sg}}$$

gdzie:

S_n – koszty strat ciepła dla danego lokalu użytkowego dla najemcy zdającego lokal;

S_p – koszt strat ciepła dla danego lokalu użytkowego w roku poprzednim;

ZG_n – zużycia ciepła wg stanu licznika głównego dla budynku gdzie się znajduje lokal w okresie użytkowania przez najemcę zdającego lokal w danym okresie rozliczeniowym;

ZG_p – zużycie ciepła wg stanu licznika głównego dla budynku gdzie znajduje się zdawany lokal za miesiąc jak przy ZG_n roku poprzedniego;

M_n – ilość miesięcy najmu lokalu w okresie rozliczeniowym

M_{sg} – ilość miesięcy w których dostarczane jest ciepło do budynków na potrzeby c.o. – styczeń-maj, wrzesień-grudzień to jest 9 miesięcy.

5. Koszty pustostanu lokali użytkowych zaliczane są do kosztów Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 7. KARY

§ 26

1. W przypadku uszkodzenia zaworu termostatycznego, wodomierza, ciepłomierza lub czujnika temperatury systemu rozliczeniowego użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię.
2. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i c.w.u. bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących zestawów oraz wymianę grzejników dotychczasowych,
 - 2) likwidacja grzejników (demontaż),
 - 3) spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
 - 4) zmiana nastawy wstępnej zaworu termostatycznego,
 - 5) uszkodzenie podzielników kosztów, zmiana miejsca zamocowania, uszkodzenie ciepłomierza lub wodomierza, ich plomb,
 - 6) przeróbka instalacji c.o. lub c.w.u.,
 - 7) demontaż wodomierza, nakładki radiowej, zerwanie plomby

oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. jak też c.w.u., stanowi rażące naruszenie zasad współżycia i oprócz obowiązku pokrycia kosztów napraw, stanowi podstawę do zastosowania kar, o których mowa w ust. 6. Kontrola urządzeń następuje minimum jeden raz do roku.

3. Koszty ogrzewania mieszkań nieopomiarowanych lub z uszkodzonym z winy lokatora systemem podziału kosztów zlokalizowanych w budynkach z funkcjonującym systemem podzielników kosztów GP-48, GT-15 ustalane są na podstawie średniej dla danego budynku temperatury wykazanej przez system podziału kosztów.
4. Koszty ogrzewania mieszkania z uszkodzonym z winy lokatora ciepłomierzem ustalane są na podstawie średniego zużycia ciepła na 1 m² powierzchni użytkowej w danym budynku pomnożonej przez powierzchnię użytkową danego lokalu mieszkalnego.
5. Naprawa lub wymiana wodomierza lub zaworu termostatycznego powstała z winy użytkownika dokonywana jest przez Spółdzielnię na koszt użytkownika lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia:
 - 1) demontażu wodomierza cwu,
 - 2) naruszenia, zniszczenia lub zerwania plomb legalizacyjnej, nakładki radiowej na wodomierz cwu,
 - 3) stosowania innych działań wpływających na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza lokalowego,
 - 4) poboru wody nie rejestrowanego przez wodomierz,
 - 5) braku możliwości odczytu wodomierza przez trzy kolejne okresy rozliczeniowe.Spółdzielnia przyjmuje zasadę rozliczania c.w.u. zgodnie z § 5 pkt. 2 niniejszego Regulaminu.
7. Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu poniesionymi kosztami napraw i karami umownymi w przypadku:
 - 1) samowolnego spuszczenia wody z instalacji c.o. – 500 zł + koszty, którymi obciąża Spółdzielnię dostawca ciepła;
 - 2) zerwania czujnika ciepła systemu GP-48 lub GT-15 – 200 zł;
 - 3) uszkodzenia czujnika ciepła systemu GP-48 lub GT-15, wodomierza, ciepłomierza lub podejmowanie innych działań zmierzających do zafałszowania pomiaru – 200 zł;
 - 4) zerwania plomb – 200 zł;
 - 5) uszkodzenia instalacji c.o. lub c.w.u. – 200 zł + koszty naprawy;
 - 6) uszkodzenia zaworu termostatycznego z winy lokatora – koszt zaworu i jego wymiany;
 - 7) uszkodzenia jednostki głównej lub instalacji z winy lokatora – koszty usunięcia uszkodzenia i powstałych strat.

ROZDZIAŁ 8. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27

1. Użytkownik lokalu może samodzielnie regulować temperaturę poprzez ustawienie zaworów według potrzeb, nie może jednak samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek na zaworach grzejnikowych lub podzielnikach kosztów.
2. Podzielnik kosztów nie powinien być zasłaniany np. przez obudowę.

§ 28

W przypadku stwierdzenia faktu manipulacji przy podzielnikach kosztów energii cieplnej (czujniki temperatury, wodomierze c.w.u.) – ich demontaż, uszkodzenia plomb i tym podobne próby użytkownik zobowiązany jest pokryć koszty naprawy lub wymiany urządzeń a rozliczenie kosztów odbywa się następująco:

- 1) rozliczenie kosztów c.o. zgodnie z § 26 ust. 3 niniejszego Regulaminu,
- 2) rozliczenie kosztów c.w.u. zgodnie z § 5 pkt 2 niniejszego Regulaminu

Przewiduje się także skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

§ 29

Zgodnie z orzecznictwem sądowym, właściciel lokalu nie może odłączyć się od ogólnej instalacji w budynku jak również nie może dokonywać samodzielnie przeróbek instalacji c.o. i c.w.u. bez zgody Zarządu Spółdzielni i właścicieli pozostałych lokali – uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997r. III CZP 36/97.

§ 30

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 21/2022 z dnia 15.12.2022 r. i wchodzi w życie z dniem 01.01.2023 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W ŚWIDNICY

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
Stanisława Łanda

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Świdnicy
Bronisław Sobolak

