

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów ciepła**  
**dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej**  
**oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich**

---

- I. Postanowienia ogólne.**
  - II. Podstawy prawne.**
  - III. Koszty ciepła.**
  - IV. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.**
    - A. Szczegółowe zasady obliczania kosztów za centralne ogrzewanie.**
    - B. System indywidualnych rozliczeń ciepła (sirc).**
    - C. Nielegalny pobór energii cieplnej.**
    - D. Ciepła woda. Zasady ogólne.**
    - E. Reklamacje.**
    - F. Postanowienia końcowe.**
- 

**I. Postanowienia ogólne .**

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Ilekroć w regulaminie mówi się o użytkowniku - rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną albo jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, zajmującą lokal.

**II. Podstawy prawne.**

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Op.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018 poz. 845).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz.. U. Nr 54 poz. 348 z 1997r. z późniejszymi zmianami).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291).
5. Ustawa Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 1202)
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2015 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422).

8. PN-EN-834 — podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki (przyrządy zasilane energią elektryczną),
9. PN-EN-835 — podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki (przyrządy bez zasilania energią elektryczną, działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego).
10. Umowa zawarta pomiędzy E.C.O. Opole a Spółdzielnią Mieszkaniową w Strzelcach Opolskich

### III. Koszty ciepła:

#### § 1

1. Całkowitymi kosztami ciepła w budynku w okresie rozliczeniowym są alternatywnie:
  - koszt zakupionego ciepła od DOSTAWCY CIEPŁA, na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej (suma opłat za zamówioną moc cieplną, stałych opłat przesyłowych i opłat abonamentowych), koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła) pomniejszone o udzielone SPÓŁDZIELNI upusty i bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi w wysokości określonej w taryfie lub umowie;
  - koszty ciepła dostarczonego przez SPÓŁDZIELNIĘ z własnych źródeł i instalacji cieplnych;
2. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali tego budynku /nieruchomości/ w kolejnym okresie rozliczeniowym, korygując odpowiednio kwotę całkowitych kosztów c.o. lub przygotowania c.w.u.
3. Całkowite koszty ciepła w budynku są rozliczane w opłatach pobieranych od osób zamieszkujących lub użytkujących w budynku lokale mieszkalne i użytkowe, tak aby wysokość opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez SPÓŁDZIELNIĘ kosztów ciepła dostarczanego do budynku.
4. Całkowite koszty ciepła dzieli się na opłaty stałe i zmienne.
  - Opłata stała - podlegająca rozliczeniu na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
  - Opłata zmienna - podlegająca rozliczeniu według wskazań podzielników zainstalowanych w lokalach.
5. Proporcje części stałej i zmiennej ustalane są przy uwzględnieniu:
  - proporcji kosztów stałych i zmiennych, według faktur zakupu energii cieplnej, zaewidencjonowanych na poszczególne budynki w okresie rozliczeniowym, lub wg kosztów stałych produkcji ciepła w przypadku produkcji ciepła przez kotłownie własne.
  - nieopomiarowanych elementów instalacji centralnego ogrzewania.
  - optymalnego korzystania z ciepła w lokalach przez odbiorców.Proporcje te zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą.
6. Ilość ciepła zużyta na potrzeby centralnego ogrzewania oblicza się jako różnicę całkowitego zużycia ciepła i ilości ciepła zużytego na przygotowanie centralnej ciepłej wody.
7. Koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej rozliczane są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody lub do ilości osób zamieszkałych w lokalu.
8. Koszty zużycia ciepła rozlicza się odrębnie na poszczególne budynki lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego.
9. Rozliczanie zużycia ciepła na grupę budynków zasilanych z jednego węzła jest dopuszczalne w tych przypadkach, w których nie ma możliwości przyporządkowania kosztów na poszczególne budynki.
10. Sezon grzewczy to okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd.

## **Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody**

### **§ 2**

1. Koszty dostaw ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody rozlicza się wg przepisów obowiązujących dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Każdy odbiorca energii cieplnej z instalacji domowej centralnego ogrzewania jest użytkownikiem systemu zaopatrzenia w ciepło, który obsługuje równocześnie wielu odbiorców.

### **§ 3**

Cena globalna energii cieplnej zarówno w odniesieniu do fizycznej jednostki ciepła ( GJ) jak też powierzchni ogrzewanej lokali ( m<sup>2</sup> ) w przypadku braku urządzeń pomiarowych jest ceną wynikową, właściwą dla danego węzła rozliczeniowego (budynku, grupy budynków) obliczoną przez podliczenie rzeczywistych kosztów zakupu energii u obcego dostawcy lub jej wytworzenia w źródłach własnych.

### **§ 4**

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokalu. Powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych ( przedpokój, łazienka, w.c. itp. ) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
2. W lokalach mieszkalnych nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, piwnic.
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie w lokalach użytkowych i domkach jednorodzinnych uważa się powierzchnię takich pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię ogrzewaną pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Instalacje pionowe i poziome oraz elementy grzejne klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń ogólnodostępnych stanowią tzw. koszt stały i ujmowane są w bilansie cieplnym budynku ( obiektu ).

### **§ 5**

Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji grzewczej, mogące mieć wpływ na podział kosztów ogrzewania, a nie zaewidencjonowane protokolarnie odczytami pośrednimi powodują wyłączenie lokalu z indywidualnego systemu rozliczeń ciepła w danym okresie rozliczeniowym.

### **§ 6**

Użytkownik lokalu, zgodnie z art 45a ust.11 ustawy Prawo energetyczne, ma obowiązek udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany ciepłomierzy lokalowych, podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy oraz dla umożliwienia ich kontroli lub odczytu bezpośredniego.

## **A. Szczegółowe zasady obliczania kosztów za centralne ogrzewanie**

### **§ 7**

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się odrębnie dla każdego budynku w okresach rocznych.
2. Jako " okres rozliczeniowy " w systemie indywidualnym przyjmuje się okres 12 m-cy:
  - w Strzelcach Opolskich 01.07 br.- 30.06 roku następnego,
  - w Tarnowie Opolskim i Osowcu 01.10 br.- 30.09 roku następnego

3. Dopuszcza się rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania dla grupy budynków na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

## § 8

1. Koszty dostawy ciepła do węzłów cieplnych ewidencjonuje się i rozlicza indywidualnie według wskazań ciepłomierzy głównych zainstalowanych w danych węzłach cieplnych na podstawie stawek i opłat określonych przez dostawcę usług.
2. Koszty usługi rozliczeniowej oraz dostawy i instalacji na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania, uwzględnione są w rozliczeniach za zużyte ciepło, wystawione przez firmę rozliczeniową.

## § 9

Za pobraną energię ciepłą Użytkownicy rozliczają się ze Spółdzielnią Mieszkaniową według kosztu faktycznego zużycia ciepła wyliczonego zgodnie z systemem indywidualnych rozliczeń, lub odszkodowania.

## § 10

1. Koszty ogrzewania budynku rozliczane są z użytkownikami lokali według przyjętego systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania, bazującego na wskazaniach podzielników oraz powierzchni lokali.
2. Odczyty i rozliczenia zużycia ciepła dokonywane będą przez odpowiednie służby techniczne na zlecenie i z upoważnienia Spółdzielni Mieszkaniowej.

## § 11

1. Zmiana sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania :
  - a. rozliczanie wg powierzchni użytkowej
  - b. rozliczanie w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania dla całego budynku
  - c. wymiana podzielników
  - d. zmiana proporcji części stałej i zmiennejmoże nastąpić w następujących przypadkach:
  - na wniosek zainteresowanych lokatorów:
    - wniosek winien zostać złożony w siedzibie Spółdzielni w terminie do 31 grudnia każdego roku i uzyskać akceptację użytkowników zajmujących 55% lokali w danym budynku,
    - w oparciu o złożone wnioski, spółdzielnia przeprowadzi głosowanie wśród lokatorów danego budynku i w przypadku potwierdzenia wymaganej ilości zainteresowanych lokatorów, wprowadzona zostanie zmiana sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w danym budynku,
  - na wniosek Zarządu skierowany do Rady Nadzorczej

## § 12

Lokatorzy nie rozliczani wg indywidualnego systemu rozliczeń ciepła:

- **z przyczyn od nich niezależnych** rozliczani będą wg stawki wynikającej z ogólnych kosztów ciepła ponoszonych w budynku do powierzchni użytkowej lokalu,
- z nie funkcjonującymi podzielnikami kosztów ogrzewania **z przyczyn zależnych od nich** (np. brak podzielników, uszkodzenie podzielników.) wnoszą odszkodowanie obliczone następująco:

1. **koszty wspólne - według tych samych zasad jak pozostali użytkownicy;**
2. **koszty indywidualne - według wskazania zastępczego.**

Oblicza się go mnożąc najwyższy z występujących w danej jednostce

**rozliczeniowej przelicznik wynikający z odniesienia sumy wskazań podzielników w lokalu do jego powierzchni przez powierzchnię użytkową lokalu obliczanego.**

### **§ 13**

1. Rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale prowadzone są, jeżeli budynek został wyposażony w:
  - ciepłomierz na przyłączy c.o. do budynku;
  - podzielnik kosztów ogrzewania;
  - wodomierze c.w.u..
2. W przypadku braku urządzeń, o których mowa w ust.1, rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale prowadzi się zgodnie z zasadami, o których mowa odpowiednio w § 12 i § 26
3. W przypadku, gdy urządzenia, o których mowa w ust 1, ulegną awarii bez winy użytkownika lokalu, uniemożliwiającej odczyt wskazań, stosuje się rozliczenie zastępcze:
  - W przypadku pojedynczego grzejnika – udział procentowy wskazania tego podzielnika w jednostce rozliczeniowej w poprzednim okresie rozliczeniowym odniesiony do okresu bieżącego;
  - W przypadku większej ilości grzejników – średnie zużycie ciepła na metr kwadratowy w lokalu z dwóch kolejnych, poprzedzających okresów rozliczeniowych;
  - W przypadku wodomierza c.w.u. – średnie zużycie ciepłej wody zarejestrowane w lokalu na tym punkcie pomiarowym z dwunastu miesięcy, poprzedzających okresów rozliczeniowych.
4. Jeżeli okres użytkowania lokalu przez użytkownika jest krótszy to okres, dla którego wylicza się wskazanie średnie, ulega odpowiednio skróceniu. Użytkownicy, dla których jest to pierwszy okres rozliczeniowy, zostaną rozliczeni według średniego zużycia c.w.u. na osobę w jednostce rozliczeniowej.

### **§ 14**

1. System indywidualnych rozliczeń ciepła stosuje się, gdy łączna powierzchnia lokali z funkcjonującymi podzielnikami w jednostce rozliczeniowej wynosi co najmniej 75% całkowitej powierzchni użytkowej lokali tej jednostki.
2. Przez lokale z nie funkcjonującymi podzielnikami należy rozumieć:
  - lokale nie wyposażone w podzielniki;
  - lokale, w których podzielniki funkcjonowały przez okres krótszy niż w pozostałych lokalach w danej jednostce rozliczeniowej;
  - lokale, w których z przyczyn niezależnych od użytkowników nie zdołano odczytać wskazań więcej niż jednego podzielnika;
  - lokale, w których stwierdzono próbę zafałszowania wskazań

### **§ 15**

Opłaty zaliczkowe za ciepło Użytkownik wnosi comiesięcznie przez cały rok łącznie z opłatami za lokal.

### **§ 16**

Ustala się upusty cenowe, przy opłatach pobieranych w formie opłat ryczałtowych (lokalie nie opomiarowane) za niedogrzanie mieszkań, jeżeli temperatura w lokalu w okresie grzewczym wynosi :

- + 15 ° C lub mniej - w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzanania mieszkania.
- poniżej + 18° C ale jest wyższa niż określona pod lit. a) - w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzanania mieszkania.

## **B. System indywidualnych rozliczeń ciepła (SIRC)**

### **§ 17**

1. Podstawą odpłatności za używaną energię ciepłą w okresie rozliczeniowym jest "opłata zaliczkowa" ustalona na podstawie decyzji Rady Nadzorczej. Powyższą opłatę zaliczkową Użytkownik wnosi przez cały rok.

### **§ 18**

1. W (SIRC) stosuje się współczynniki wyrównawcze dla lokali mieszkalnych, z racji różnego ich usytuowania w bryle budynku, zgodnie z załącznikiem nr 1.  
Za niekorzystnie położone uważa się lokale:
  - pod nieogrzewanymi poddaszami;
  - nad piwnicami;
  - nad otwartą przestrzenią np. przejazdem;
  - narożne.
2. Współczynniki wyrównawcze odnoszone są do kosztów stałych obliczanych wg. powierzchni lokali.
3. Współczynniki wyrównawcze stosuje się także dla lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami.
4. Przy rozliczeniu wg podzielników kosztów lokali użytkowych i pomieszczeń administracji, nie uwzględnia się współczynników korekcyjnych lokalowych.
5. Wprowadzone rozwiązania termomodernizacyjne w rozliczanych budynkach, nie powodują zmiany współczynników korygujących z tytułu niekorzystnego usytuowania mieszkania, o których mowa w załączniku nr 1

### **§ 19**

1. Corocznie dla każdego budynku firma rozliczająca dokona odczytów i wymiany kapilar podzielników kosztów ogrzewania. Osoby dokonujące odczytów muszą posiadać identyfikatory firmy.
2. Na wniosek użytkownika lokalu, któremu żaden z dwóch terminów planowych nie odpowiada, dopuszcza się 3-ci indywidualny termin odczytu i wymiany kapilar, dokonywany przez firmę. Termin ten nie może jednak wykraczać poza 30 kolejnych dni od planowanego terminu odczytu. Indywidualny odczyt jest dodatkowo płatny przez wnioskodawcę. Opłata ujęta jest w rozliczeniu ciepła. Wysokość opłaty wynika z cennika firmy rozliczającej.
3. Terminy odczytu dla każdego budynku, wynikają z harmonogramu określonego przez Zarząd Spółdzielni. Terminy odczytu podawane są każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem co najmniej 7-dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych oraz stronie internetowej spółdzielni.
4. Terminowy odczyt i serwis podzielników kosztów ogrzewania jest warunkiem koniecznym rozliczenia kosztów ciepła wg systemu indywidualnych rozliczeń.
5. Serwis wyparkowych podzielników kosztów ogrzewania odbywa się raz w roku i obejmuje następujące czynności:
  - kontrola podzielników, sprawdzenie stanu umocowania podzielnika i plomby;
  - odczyt poziomu cieczy;
  - wymianę kapilary na nową;
  - zamknięcie wylotu kapilary poprzedniej i umieszczenie jej w kontrolnym gnieździe urządzenia;
  - zamknięcie i zaplombowanie podzielnika.
6. Obowiązkiem użytkownika jest udostępnienie lokalu przez cały czas przeznaczony na odczyty, w jednym z planowanych terminów oraz umożliwienie dojścia do podzielników

(usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt domowych, itp.), w celu dokonywania odczytów lub kontroli.

7. W przypadku zastosowania podzielników elektronicznych:

- Odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania dokonywany jest na ostatni dzień okresu rozliczeniowego każdego roku.
- Czynności odczytowych dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej.
- Odczyt dokonywany jest drogą radiową.
- W przypadku niemożności dokonania odczytów drogą radiową, dane o zużyciu odczytuje się bezpośrednio w lokalu z wyświetlaczy podzielników.
- Odbiorcy indywidualni obowiązani są umożliwiać swobodny i bezpieczny dostęp do przyrządów rozliczeniowych zamontowanych w lokalu (usunięcie obudowy, mebli, zabezpieczenie zwierząt domowych, itp.) , w celu dokonywania odczytów lub kontroli.

## § 20

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona odczytu podzielników i naniesie dane w protokole zdawczo-odbiorczym celem umożliwienia późniejszego indywidualnego rozliczenia kosztów co.
2. W przypadku gdy zmiana użytkownika jest następstwem zbycia prawa do lokalu w drodze czynności prawnej i nie zostanie spisany protokół przeprowadzkowy, rozliczenie lokalu w poszczególnych okresach użytkowania następuje zgodnie z porozumieniem między lokatorami lub proporcjonalnie do okresu zamieszkania.

## § 21

Koszty ciepła w lokalach, w których nie dokonano odczytów podzielników kosztów za dany okres rozliczeniowy i nie wykonano czynności serwisowych, ale były one odczytane i serwisowane w poprzednim okresie, mogą być rozliczone w następnym okresie rozliczeniowym, biorąc pod uwagę wyłącznie koszty za bieżący okres rozliczeniowy z połowy 2-letniego wskazania podzielników. Użytkownik lokalu wyraża zgodę na w/w sposób rozliczenia przez złożenie podpisu na protokole odczytu 2-letniego. Odczyt dwuletni nie stanowi podstawy do wysuwania roszczeń względem rozliczenia wcześniejszego, które wykonano zgodnie z § 19

## § 22

1. Lokal pomimo posiadania podzielników kosztów zostanie rozliczony zgodnie z § 12 pkt 1 i 2 w przypadku :
  - dwukrotnej nieobecności użytkownika w wyznaczonych terminach dokonywania odczytów ( termin podstawowy i dodatkowy),
  - stwierdzenia zerwania plomby lub uszkodzenia podzielnika w sposób uniemożliwiający prawidłowy odczyt,
  - jakichkolwiek zmian w instalacji c.o. bez zgody Spółdzielni,
  - innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielników,
  - odmowy udostępnienia mieszkania do kontroli podzielników.
2. W razie nieumyślnego uszkodzenia choćby jednego podzielnika Użytkownik zobowiązany jest powyższy fakt natychmiast zgłosić Spółdzielni. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia zgłoszenia uszkodzenia podzielnika Użytkownik będzie rozliczany tak jak za lokal nie opomiarowany wg zasad § 12
3. Rozliczenia dokonywane będą w formie zestawień zbiorczych dla służb finansowych oraz indywidualnych rachunków ze specyfikacją i wyliczeniem kosztów dla każdego Użytkownika na druku "Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania".



4. Porównanie "Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania" z wcześniej wpłaconą zaliczką przez Użytkownika określi jego stosunek do rozliczenia tj. zwrotu nadpłaconych kwot za energię cieplną lub obowiązku dopłaty na rzecz Spółdzielni.
5. Zwrot Użytkownikom systemu nadpłaconych kwot nastąpi w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie nadpłaconych kwot na poczet opłat za użytkowanie lokalu lub na wniosek użytkownika na podane konto bankowe.
6. Nadpłacone zaliczki nie podlegają oprocentowaniu.
7. Stwierdzona niedopłata w rozliczeniu zużycia ciepła wg podzielników kosztów powinna zostać uregulowana przez użytkowników w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Na wniosek użytkownika dopuszcza się uregulowanie niedopłaty w ratach.
8. Uzasadnione reklamacje przyjmuje się w terminie do 3 miesięcy od daty otrzymania rozliczenia przez lokatora.

### **C. Nielegalny pobór energii cieplnej**

#### **§ 23**

1. Użytkownik ma prawo do poboru energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokalu.
2. Samowolny pobór energii cieplnej dla innych celów niż ujęte w pkt.1 jest nielegalny.
3. Nielegalnym poborem energii cieplnej jest każda ingerencja odbiorcy w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a w szczególności :
  - zabudowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących,
  - zmiany nastaw, spuszczenie wody z instalacji, usunięcie lub powiększenie kryzy.
4. Szczególnym rodzajem wykroczenia w poborze energii cieplnej jest umyślne uszkodzenie podzielnika kosztów, jego plomby oraz każde inne działanie odbiorcy ciepła, zmierzające do sfałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczania ciepła.
5. Osoby, które dopuszczają się czynności, o których mowa w § 23 pkt. 3 i 4 zostaną obciążone:
  - za zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego - 130% zużycia obliczonego zgodnie z § 12 pkt 1,2 , a ponadto kwotą -50,00 zł.
  - za usunięcie lub powiększenie kryzy kwotą - 150,00 zł.
  - za zmianę nastawy wstępnej zaworu kwotą - 50,00 zł.
  - za spuszczenie wody z instalacji grzewczej kwotą - 300,00 zł.
  - za uszkodzenie podzielnika kosztów kwota - 100,00 zł.
  - w razie stwierdzenia zachowania, o którym mowa w § 23 pkt. 4 - karą w wysokości 100,00 zł, a ponadto stosowana będzie zasada rozliczenia wg reguły - 130 % zużycia obliczonego zgodnie z § 12 pkt 1,2.
  - kosztami ponownego montażu lub naprawy uszkodzonych podzielników.

#### **§ 24**

Urządzenia, które ulegną uszkodzeniu z przyczyn niezawinionych przez Użytkownika podlegają naprawie lub wymianie nieodpłatnie.

### **D. Ciepła woda. Zasady ogólne.**

#### **§ 25**

1. Użytkownik lokalu spełniającego warunki techniczne wymienione w Regulaminie rozliczania wody zobowiązany jest ponosić opłaty za podgrzanie wody wodociągowej wg indywidualnego rozliczenia kosztów określonych proporcjonalnie wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych (lokalowych) ciepłej wody.

2. W rozliczeniu nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej, ograniczając się tylko do kosztów energii potrzebnej do podgrzania. Koszt zużycia wody określa oddzielny Regulamin.

## § 26

1. Za lokal objęty dostawą ciepłej wody uważa się ten, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody.
2. Upustów cenowych za brak ciepłej wody rozliczanej wg wskazań przyrządów pomiarowych nie przewiduje się.
3. Koszty dostawy ciepłej wody rozlicza się trzy razy w roku, tj. na koniec miesiąca czerwca, września oraz grudnia.
4. Na poczet rocznego rozliczenia kosztów dostawy ciepłej wody użytkownik wnosi w terminach miesięcznych ustalonych dla opłat czynszowych zaliczki w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody ciepłej w poprzednim okresie rozliczeniowym.
5. Na wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.
6. Lokal pomimo wyposażenia w wodomierz wody ciepłej zostanie rozliczony z pominięciem tych urządzeń w przypadku:
  - uniemożliwienia dostępu do wodomierza ,mimo żądania Spółdzielni, w celu skontrolowania go w okresie 12 miesięcy od ostatniego odczytu,
  - zerwania plomb lub uszkodzenia wodomierza w sposób uniemożliwiający prawidłowy odczyt;
  - innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowy odczyt, np. brak legalizacji wodomierza.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu Spółdzielnia dokona odczytu wodomierzy i naniesie je w protokole zdawczo-odbiorczym dla umożliwienia indywidualnego rozliczenia.
8. W razie niezawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia wodomierza, winien on powyższy fakt natychmiast zgłosić Spółdzielni. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia naprawy wodomierza Użytkownik będzie rozliczany tak jak w przypadku posiadania lokalu nieopomiarowanego.
9. W przypadku lokali **nie wyposażonych w wodomierze** c.w.u., bez ważnej cechy legalizacyjnej, z naruszoną plombą lub bez niej, koszty indywidualne przygotowania c.w.u. zostaną obliczone z uwzględnieniem ryczałtu miesięcznego jej zużycia.

## E. Reklamacje

### § 27

1. Użytkownik, który kwestionuje dokonane przez Spółdzielnię rozliczenie, w terminie do 3 miesięcy od daty otrzymania druku rozliczeniowego, może wnieść odwołanie do Zarządu Spółdzielni. Odwołanie wymaga uzasadnienia.
2. Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania rozpatruje Zarząd.
3. Wszelkie korekty wynikające z nieprawidłowego rozliczenia kosztów ciepła będą rozliczone w następnym okresie rozliczeniowym.

## **F. Postanowienia końcowe:**

### **§ 28**

Koszty c.o. i przygotowania c.w.u., poniesione w każdym okresie rozliczeniowym, podlegają ocenie Rady Nadzorczej.

### **§ 29**

Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 19/18 z dnia 27.11.2018 r.

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 5/19 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich z dnia 29.01.2019 r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

*Sekretarz Rady Nadzorczej*

*(-)Jan Gola*

*Przewodniczący Rady Nadzorczej*

*(-)Dariusz Bolechowski*

## ZAŁĄCZNIK Nr 1

Współczynniki korygujące z tytułu niekorzystnego usytuowania mieszkania pod względem termicznym stosowane w rozliczeniach centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów.

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Strzelcach Opolskich stosuje się współczynniki korygujące wg zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo Rozwojowego Techniki Instalacyjnej w Warszawie do części stałej tj. do powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z tabelą.

|    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|
|    |    | ND |    |    |
| DS | D0 | D0 | D0 | DS |
| OS | 00 | 00 | 00 | OS |
| OS | 00 | 00 | 00 | OS |
| OS | 00 | NB | 00 | OS |
| PS | P0 |    | P0 | PS |

Wartość współczynnika

|                          |            |                            |             |
|--------------------------|------------|----------------------------|-------------|
| <b>ND-nad dachem</b>     | <b>0,3</b> | <b>0S-szczytowe</b>        | <b>0,7</b>  |
| <b>DS-dach szczytowe</b> | <b>0,5</b> | <b>00-środkowe</b>         | <b>1,0</b>  |
| <b>D0-dach środkowe</b>  | <b>0,6</b> | <b>PS-parter szczytowe</b> | <b>0,6</b>  |
| <b>NB-nad bramą</b>      | <b>0,6</b> | <b>P0-parter środkowe</b>  | <b>0,85</b> |

**Współczynniki korygujące –szczytowe mają zastosowanie w przypadku gdy ponad 50% długości ścian po obrysie mieszkania stanowią ściany zewnętrzne.**