

REGULAMIN

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku- Zdroju

Tekst ujednolicony

opracowany z uwzględnieniem zmian zatwierdzonych uchwałami:

1. Uchwałą Nr 18/2014 z dnia 28.08.2014r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju.
2. Uchwałą Nr 10/2015 z dnia 26.06.2015r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju.
3. Uchwałą Nr 3/2016 z dnia 28.01.2016r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju.
4. Uchwałą Nr 85/2022 z dnia 20.12.2022r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju.
5. Uchwałą Nr 24/2024 z dnia 25.04.2024r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju.
6. Uchwałą Nr 27/2024 z dnia 23.05.2024r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju.

I. PODSTAWY PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j.Dz.U. z 2012 r. poz. 1059).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2010 r. Nr 194 poz. 1291).
5. Polska Norma PN-EN 834 z 1999 r. Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku- Zdroju.
7. 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).
8. 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).
9. 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.).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Spółdzielnia – dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju, os. Pułaskiego 10.
2. Użytkownik lokalu – członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego, Spółdzielniaw przypadku lokalu zajmowanego na potrzeby własne oraz inna osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
3. Nieruchomość – budynek, część budynku lub grupa budynków.
4. Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany parametrów nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji i pomiaru ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych budynku lub grupy budynków.
5. Kotłownia (źródło ciepła) – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do wytwarzania ciepła.

6. C.o. – centralne ogrzewanie.
7. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego ogrzewanego centralnie - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp., niezależnie od tego gdzie znajdują się odbiorniki energii cieplnej. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ogrzewanego centralnie zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ogrzewanego centralnie: balkonów, loggii, antresol, piwnic.
8. Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego ogrzewanego centralnie - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, niezależnie od tego gdzie znajdują się odbiorniki energii cieplnej. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego ogrzewanego centralnie nie zalicza się samodzielnych piwnic i magazynów, w których ze względu na sposób użytkowania wymagana jest niska temperatura i nie ma odbiorników energii cieplnej.
9. Współczynnik wyrównawczy [LAF] zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowań użytkowników lokali.
10. Współczynnik [UF] – jest to współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależy od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość UF 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 UF określa norma PN-EN 834.
11. Jednostka zużycia – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF.
12. Obliczeniowa jednostka zużycia - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik UF i LAF.
13. 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.
14. 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.
15. Minimalna temperatura w pomieszczeniach - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem [9] temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.

§ 2

1. Rozliczenie energii cieplnej na potrzeby c.o. w ramach tzw. systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, odbywać się będzie wg zamontowanych na grzejnikach podzielników kosztów z systemem odczytu radiowego.
2. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania dokonywane będą corocznie po zakończeniu sezonu grzewczego, najpóźniej do dnia 30 czerwca każdego roku. Dokładny termin ustala Spółdzielnia.
3. Jeżeli odczyt drogą radiową nie doszedł do skutku z powodu np. zakłóceń sygnału radiowego, firma rozliczająca dokona odczytu manualnego w terminie uzgodnionym z użytkownikiem.

§ 3

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy, tj. okres od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.
2. Usługi rozliczeniowej dokonuje firma rozliczająca na podstawie odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania, powierzchni użytkowej lokali oraz danych o kosztach poniesionych przez Spółdzielnię i przedpłatach uiszczanych przez użytkowników lokali.
3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się przy zastosowaniu obowiązujących współczynników wyrównawczych zużycia ciepła, tzw. LAF wg zaleceń COBRTI Instal (obecna nazwa Instytut Techniki Budowlanej) i innych stosowanych w systemie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
4. Pomiar zużycia energii cieplnej dla potrzeb c.o. odbywa się w węźle cieplnym, z którego zasilany jest budynek, jego część lub grupa budynków.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

§ 4

1. Koszty centralnego ogrzewania obejmują koszty zakupu energii cieplnej dla potrzeb c.o. i wynikają z faktur dostawcy oraz w przypadku kotłowni własnych koszty związane z wytworzeniem na potrzeby centralnego ogrzewania.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów c.o. jest budynek lub grupa budynków. Szczegółowy *wykaz budynków Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju według źródeł ciepła dostawcy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania* określa załącznik nr 1 oraz *wykaz budynków Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju według źródeł ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania - kotłownie własne* określa załącznik nr 2.
3. Wysokość kosztów centralnego ogrzewania ustala się odrębnie dla lokali mieszkalnych i odrębnie dla lokali użytkowych wskaźnikiem powierzchni, z tym, że koszty lokali użytkowych oraz koszty lokali na potrzeby własne Spółdzielni, zostają powiększone o 20% ze względu na zwiększone zapotrzebowanie ciepła w stosunku do lokali mieszkalnych.
4. Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych ustala się po odjęciu od globalnej kwoty kosztów centralnego ogrzewania, kosztów przypadających na lokale użytkowe wyliczone wg zasad określonych w pkt. 3.

§ 5

1. Całkowite koszty centralnego ogrzewania dzieli się na:
 - a) koszty stałe,
 - b) koszty zmienne wspólne,
 - c) koszty zmienne indywidualne.Procentowy podział kosztów oraz sposób ich wyliczenia określony jest w pkt. 3.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania obejmuje koszty stałe i koszty zmienne.
3. Ustala się procentowy podział kosztów centralnego ogrzewania na:
 - a) koszty stałe – przyjmowane jako 48% kosztów całkowitych - rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, (koszty te obejmują między innymi opłaty za moc zamówioną, opłaty za usługi przesyłowe, a w przypadku kotłowni własnych również koszty dozoru technicznego, przeglądów technicznych, opłat środowiskowych, konserwacji i obsługi),
 - b) koszty zmienne wspólne – przyjmowane jako 27% kosztów całkowitych- rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, (koszty te uwzględniają m.in. koszty ogrzewania klatek schodowych, piwnic, suszarni, koszty emisji ciepła przez piony grzewcze, ogrzewania nieopomiarowanych łazienek oraz wymiany ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane, itp.),
 - c) koszty zmienne indywidualne – w wysokości 25% kosztów całkowitych - rozliczane proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia ciepła przez podzielniki i współczynników wyrównawczych, tj. współczynników oceny grzejników oraz współczynników korygujących położenie lokalu w bryle budynku.

IV. USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI.

§ 6

1. Na pokrycie całkowitych kosztów centralnego ogrzewania użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty zaliczkowe przez cały okres rozliczeniowy (12 m-cy) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań według obowiązujących stawek zatwierdzonych odrębnymi Uchwałami.
2. Zaliczka na poczet kosztów c.o. naliczana jest w opłacie za używanie lokalu mieszkalnego i uiszczana jest co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub nieprzewidzianego wzrostu cen ciepła w taryfie dostawcy, Spółdzielnia może podwyższyć wysokość zaliczek w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.

§ 7

1. W przypadku wystąpienia po okresie rozliczeniowym dopłaty do kosztów centralnego ogrzewania w stosunku do wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należności z tytułu dopłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. W szczególnych przypadkach dopłata może być uregulowana w ratach bez odsetek, a decyzje w tym zakresie, na pisemną prośbę użytkownika podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku nadpłaty zaliczek w stosunku do kosztów c.o. zostanie ona zaliczona użytkownikowi na poczet opłat za używanie lokalu w następnych miesiącach, a w razie zalegania z opłatami za używanie lokalu, nadpłata zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia wraz z odsetkami.

3. Jeżeli kwota nadpłaty przewyższy jednomiesięczny wymiar opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego, różnica ponad wartość jednomiesięcznej opłaty zostanie wypłacona użytkownikowi na jego wniosek złożony nie później niż w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, w gotówce lub innej uzgodnionej z nim formie, w przypadku nie zalegania z opłatami w Spółdzielni.

§ 8

1. Opłaty zaliczkowe na poczet kosztów c.o. wpłacane są przez użytkowników zajmujących lokale użytkowe, w których zamontowane są podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, przez okres trwania sezonu grzewczego i ustalane są przez Spółdzielnię w oparciu o zużyte ciepło (przez budynek lub grupę budynków) za poprzedni okres rozliczeniowy, przewidywane podwyżki cen energii cieplnej, zmiany podatku VAT i innych mających wpływ na poziom ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu energii ciepłej.
2. Opłaty na pokrycie kosztów c.o. wpłacane przez Najemców zajmujących lokale na zasadzie najmu, w których nie są zamontowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, wpłacane są przez okres trwania sezonu grzewczego i ustalane są przez Spółdzielnię, w oparciu o zużyte ciepło (przez budynek lub grupę budynków) za poprzedni okres rozliczeniowy, przewidywane podwyżki cen energii cieplnej, zmiany podatku VAT i innych mających wpływ na poziom ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów zakupu energii cieplnej. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Opłaty, o których mowa w pkt. 1 i 2 zwiększone będą o 20% w stosunku do lokali mieszkalnych.

§ 9

Użytkownicy lokali są obciążani opłatą za prowadzenie obsługi serwisowej rozliczania indywidualnego kosztów c.o. według następujących zasad:

- a) w rozliczeniu opłata jest iloczynem podzielników w lokalu i stawki za rozliczenie jednej sztuki podzielnika,
- b) w przypadku braku możliwości rozliczenia według wskazań podzielników lokalu, który podlega opomiarowaniu, koszt serwisu doliczany jest oddzielnie zgodnie z obowiązującym cennikiem opłat.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 10

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczona maksymalna i minimalna wartość zużycia ciepła dla poszczególnych lokali w rozliczanych nieruchomościach.

1. Maksymalną wartość zużycia ciepła na 1m² powierzchni lokalu, stanowi wielkość 250% średniego zużycia ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni w rozliczanym okresie, obliczonego na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania. W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest większe niż wyliczone dla tego lokalu maksymalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego maksymalnego zużycia.
2. Minimalną wartość zużycia ciepła na 1m² powierzchni lokalu, stanowi wielkość 25% średniego zużycia ciepła w przeliczeniu na 1m² powierzchni w rozliczanym okresie, obliczonego na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania. W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu minimalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.

§ 11

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
 - 1.1. Odmówił / nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 1.2. Odmówił / nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów w pojedynczym pomieszczeniu – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w lokalu.
 - 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
- koszty stałe oraz koszty zmienne wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem, a koszty zmienne indywidualne zależne od zużycia w zakresie ogrzewania wylicza się wg maksymalnej wartości zużycia ciepła, zgodnie z § 10 pkt. 1 regulaminu.

- 1.4. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m².
- 1.5. Grzejniki gdzie nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, rozliczenie nastąpi wg: koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w lokalu.
- 1.6. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.
- 1.7. Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni rozliczane będą w ten sposób, że przyjmuje się koszty szacowane (średnie zużycie) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika w okresie kiedy stwierdzono demontaż, w kolejnych okresach rozliczeniowych grzejnik nie jest uwzględniany w rozliczeniach.
- 1.8. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
- 1.9. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg - wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

§ 12

1. Odczyty podzielników kosztów c.o. dokonywane będą drogą radiową corocznie po zakończeniu sezonu grzewczego, najpóźniej do dnia 30 czerwca każdego roku, a rozliczenie opłat zaliczkowych w terminie wynikającym z umowy z firmą rozliczającą.
2. Okresem rozliczeniowym jest okres 12 miesięcy tj. od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.
3. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania zawierające zakres informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła opracowanych w oparciu o *Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2273).

§ 13

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub innemu użytkownikowi, firma rozliczająca może dokonać międzyodczytu wskazań podzielników przed przekazaniem lokalu (o ile jego dokonanie umożliwią warunki techniczne), zaś rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Koszty w tym zakresie pokrywa użytkownik lokalu.
 - 1a. W przypadku zmiany użytkownika 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 zgłoszą taką wolę na piśmie a koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę. Dopuszcza się również możliwość rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na podstawie odczytów dokonanych we własnym zakresie i dostarczenia do Spółdzielni protokołu podpisanego przez obydwie strony.
2. W przypadku przekazania lokalu aktem notarialnym bez udziału Spółdzielni (sprzedaż, zamiana lub darowizna), końcowe rozliczenie obejmuje użytkownika lokalu aktualnie użytkującego lokal.

§ 14

1. W przypadku uszkodzenia lub awarii podzielnika, użytkownik lokalu ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Administrację Spółdzielni.
2. Koszt wymiany lub naprawy urządzeń pomiarowych ponosi użytkownik lokalu.

§ 15

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Nie podlegają reklamacji zasady zawarte w niniejszym regulaminie. Reklamacje winny być rozpatrzone najpóźniej w terminie 30-tu dni.

VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY.

§ 15a

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie poniesionych kosztów od dostawcy energii cieplnej.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku (rok kalendarzowy).
3. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu / w szachtach / klatkach schodowych.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy 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.
5. Odczyty są dokonywane drogą radiową w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w innych terminach (np. zmiana ceny wody, kontrola zużycia ciepłej wody).
6. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 15d regulaminu.
7. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
8. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmie następca.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego dopuszcza się możliwość rozliczenia kosztów podgrzania ciepłej wody na podstawie odczytów dokonanych we własnym zakresie i dostarczenia do Spółdzielni protokołu podpisanego przez obydwie strony.
10. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

§ 15b

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowane w poszczególnych lokalach dokonywane są raz w roku, a okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
 - 2.1. część stała (opłata stała) - dzielona proporcjonalnie wykorzystując liczbę lokali w nieruchomości.
 - 2.2. część zmienna (opłata zmienna) dzielona w proporcji:
 - 100 % koszty zużycia, dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody.

§ 15c

1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz stawki za podgrzanie 1m³ zimnej wody w danym budynku.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.
4. Opłaty zaliczkowe za podgrzanie wody są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok kalendarzowy.
5. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego i uiszczania co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca.
6. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.

7. Koszty zużycia ciepłej wody liczone są według zużycia określonego na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach lub na zasadach określonych w niniejszym regulaminie w przypadku ich braku i będą rozliczane wraz z kosztami wody administracyjno-technicznej z uwzględnieniem wniesionych zaliczek na zimną i ciepłą wodę za dany okres rozliczeniowy.
8. W przypadku wystąpienia po okresie rozliczeniowym dopłaty do kosztów podgrzania wody w stosunku do wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należności z tytułu dopłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia na wskazany rachunek bankowy Spółdzielni. W szczególnych przypadkach dopłata może być uregulowana w ratach bez odsetek, a decyzje w tym zakresie, na pisemną prośbę użytkownika podejmuje Zarząd Spółdzielni.
9. W przypadku nadpłaty wniesionych zaliczek w stosunku do kosztów podgrzania wody zostanie ona zaliczona użytkownikowi na poczet opłat za użytkowanie lokalu w następnych miesiącach, a w razie zalegania z opłatami za używanie lokalu, nadpłata zostanie zaliczona na pokrycie zadłużenia wraz z odsetkami.

§ 15d

1. Przy rozliczeniu rocznym:
 - 1.1. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się koszt zużytej wody na podstawie ustalonych przez Zarząd Spółdzielni norm zużycia wody: zimna woda do podgrzania 3,3 m³ na 1 osobę miesięcznie.
 - 1.2. W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie 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.
 - 1.3. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.
 - 1.4. W lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

§ 16

1. Niniejszy regulamin zatwierdzony został Uchwałą Nr 61/2013 z dnia 27.06.2013 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju i ma moc obowiązującą od dnia 01.07.2013r.
2. Traci moc z dniem 30.06.2013 r. *Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku – Zdroju* zatwierdzony Uchwałą Nr 23/2000 z dnia 23.05.2000 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku – Zdroju oraz zmieniany Uchwałami Rady Nadzorczej: Nr 24/2001 z dnia 13.09.2001 r., Nr 28/2002 z dnia 27.06.2002 r., Nr 8/2003 z dnia 27.02.2003 r.

Niniejszy tekst ujednolicony jest zgodny z oryginałem Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku- Zdroju wraz z późniejszymi zmianami.

**Wykaz budynków Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju
według źródeł ciepła dostawcy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania**

Lp.	Źródło ciepła	Adres nieruchomości (budynku)	
1	2	3	
1	Kotłownia osiedlowa ul. Ciepłownicza 2 / Wymiennikownia os. Kościuszki 11C / węzeł cieplny w budynku	os. Pułaskiego 1	28-100 Busko-Zdrój
2		os. Pułaskiego 2	28-100 Busko-Zdrój
3		os. Pułaskiego 3	28-100 Busko-Zdrój
4		os. Pułaskiego 4	28-100 Busko-Zdrój
5		os. Pułaskiego 5	28-100 Busko-Zdrój
6		os. Pułaskiego 6	28-100 Busko-Zdrój
7		os. Pułaskiego 7	28-100 Busko-Zdrój
8		os. Pułaskiego 8	28-100 Busko-Zdrój
9		os. Pułaskiego 9	28-100 Busko-Zdrój
10		os. Pułaskiego 10	28-100 Busko-Zdrój
11		ul. Kopernika 19	28-100 Busko-Zdrój
12		os. Kościuszki 8	28-100 Busko-Zdrój
13		os. Kościuszki 9	28-100 Busko-Zdrój
14		os. Kościuszki 11	28-100 Busko-Zdrój
15		os. Kościuszki 12	28-100 Busko-Zdrój
16		os. Kościuszki 13	28-100 Busko-Zdrój
17	Kotłownia osiedlowa ul. Ciepłownicza 2 węzeł cieplny w budynku	ul. Kościuszki 10	28-100 Busko-Zdrój
18		ul. Mickiewicza 4	28-100 Busko-Zdrój
19		Plac Zwycięstwa 15	28-100 Busko-Zdrój
20	Kotłownia Generała Andersa 1A opomiarowanie energii cieplnej w budynkach ¹	os. Gen. Andersa 1	28-100 Busko-Zdrój
21		os. Gen. Andersa 2	28-100 Busko-Zdrój
22		os. Gen. Andersa 3	28-100 Busko-Zdrój
23		os. Gen. Andersa 4	28-100 Busko-Zdrój
24		os. Gen. Andersa 5	28-100 Busko-Zdrój
25		os. Gen. Andersa 6	28-100 Busko-Zdrój
26		os. Gen. Andersa 7	28-100 Busko-Zdrój
27	Kotłownia osiedlowa ul. Ciepłownicza 2/ Wymiennikownia al. Mickiewicza 12A/ węzeł cieplny w budynku	al. Mickiewicza 12A	28-100 Busko-Zdrój
28		al. Mickiewicza 14A	28-100 Busko-Zdrój
29	Kotłownia osiedlowa ul. Ciepłownicza 2 węzeł cieplny w budynku	al. Mickiewicza 14B	28-100 Busko-Zdrój
30	Kotłownia osiedlowa ul. Ciepłownicza 2/ Wymiennikownia ul. Batorego 34/ węzeł cieplny w budynku	os. Orła Białego 2	28-100 Busko-Zdrój
31		os. Orła Białego 6	28-100 Busko-Zdrój
32	Kotłownia osiedlowa ul. Ciepłownicza 2 węzeł cieplny w budynku	os. Orła Białego 14	28-100 Busko-Zdrój
33		os. Orła Białego 15	28-100 Busko-Zdrój
34		os. Orła Białego 16	28-100 Busko-Zdrój
35		os. Sikorskiego 1	28-100 Busko-Zdrój
36		os. Sikorskiego 3	28-100 Busko-Zdrój
37		os. Sikorskiego 4	28-100 Busko-Zdrój
38		os. Sikorskiego 5	28-100 Busko-Zdrój
39		os. Sikorskiego 6	28-100 Busko-Zdrój
40		os. Sikorskiego 7	28-100 Busko-Zdrój
41		os. Sikorskiego 9	28-100 Busko-Zdrój

Lp.	Źródło ciepła	Adres nieruchomości (budynku)	
1	2	3	
42	Kotłownia osiedlowa ul. Ciepłownicza 2 węzeł cieplny w budynku	os. Sikorskiego 10	28-100 Busko-Zdrój
43		os. Sikorskiego 11	28-100 Busko-Zdrój
44		os. Sikorskiego 13	28-100 Busko-Zdrój
45		os. Sikorskiego 14	28-100 Busko-Zdrój
46		os. Sikorskiego 15	28-100 Busko-Zdrój
47		os. Sikorskiego 16	28-100 Busko-Zdrój
48		os. Sikorskiego 17	28-100 Busko-Zdrój
49		os. Sikorskiego 18	28-100 Busko-Zdrój
50		os. Sikorskiego 19	28-100 Busko-Zdrój
51		os. Sikorskiego 20	28-100 Busko-Zdrój
52		os. Sikorskiego 21	28-100 Busko-Zdrój
53		os. Sikorskiego 22	28-100 Busko-Zdrój
54		os. Sikorskiego 23	28-100 Busko-Zdrój
55		os. Sikorskiego 24	28-100 Busko-Zdrój
56		os. Sikorskiego 25	28-100 Busko-Zdrój
57	Kotłownia Pl. Zwycięstwa 9	Plac Zwycięstwa 9	28-100 Busko-Zdrój
58	Kotłownia ul. Różana 2a	os. Legionów Polskich 6	28-100 Busko-Zdrój
59	Kotłownia Wola / Wymiennikownia os. Piłsudskiego 7 opomiarowanie energii cieplnej w budynkach ²⁾	os. Piłsudskiego 1	28-100 Busko-Zdrój
60		os. Piłsudskiego 2	28-100 Busko-Zdrój
61		os. Piłsudskiego 3	28-100 Busko-Zdrój
62		os. Piłsudskiego 4	28-100 Busko-Zdrój
63		os. Piłsudskiego 5	28-100 Busko-Zdrój
64		os. Piłsudskiego 6	28-100 Busko-Zdrój
65		os. Piłsudskiego 8	28-100 Busko-Zdrój
66		os. Piłsudskiego 9	28-100 Busko-Zdrój
67		os. Piłsudskiego 10	28-100 Busko-Zdrój
68		os. Piłsudskiego 11	28-100 Busko-Zdrój
69		os. Piłsudskiego 12	28-100 Busko-Zdrój
70		os. Piłsudskiego 13	28-100 Busko-Zdrój
71		os. Piłsudskiego 1A	28-100 Busko-Zdrój
72		os. Piłsudskiego 1B	28-100 Busko-Zdrój
73	Kotłownia ul. Rehabilitacyjna 3A	ul. Rehabilitacyjna 5	28-100 Busko-Zdrój

1) Kotłownia Generała Andersa 1A

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej z dostawcą według ciepłomierza zamontowanego w kotłowni.
2. Opomiarowanie energii cieplnej w danym budynku według zamontowanego przez Spółdzielnię ciepłomierza.
3. Różnicę kosztów energii cieplnej wynikającą ze wskazań ciepłomierza w kotłowni a sumą wskazań ciepłomierzy w budynkach (poz. 1 minus poz. 2) rozlicza się proporcjonalnie do zużycia ciepła [GJ] w danym budynku według cen i stawek opłat zawartych w zatwierdzonej przez Prezesa URE taryfie na podstawie faktur od dostawcy ciepła.

2) Kotłownia Wola / Wymiennikownia os. Piłsudskiego 7

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej z dostawcą według ciepłomierza zamontowanego w wymiennikowni.
2. Opomiarowanie energii cieplnej w danym budynku według zamontowanego przez Spółdzielnię ciepłomierza.
3. Różnicę kosztów energii cieplnej wynikającą ze wskazań ciepłomierza w wymiennikowni a sumą wskazań ciepłomierzy w budynkach (poz. 1 minus poz. 2) rozlicza się proporcjonalnie do zużycia ciepła [GJ] w danym budynku według cen i stawek opłat zawartych w zatwierdzonej przez Prezesa URE taryfie na podstawie faktur od dostawcy ciepła.

Rozliczenie kosztów nośnika ciepła [zł/m³] wynikające ze wskazań wodomierza zamontowanego w źródle ciepła (kotłownia, wymiennikownia) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego budynku [m²] według cen i stawek opłat zawartych w zatwierdzonej przez Prezesa URE taryfie na podstawie faktur od dostawcy ciepła.

**Wykaz budynków Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju
według źródeł ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania - kotłownie własne**

Lp.	Źródło ciepła	Adres nieruchomości (budynku)	
1	2	3	
1	Kotłownia gazowa ul. Partyzantów 7 Stopnica	ul. Partyzantów 7	28-130 Stopnica
2	Kotłownia gazowa ul. Partyzantów 8 Stopnica	ul. Partyzantów 8	28-130 Stopnica
3	Kotłownia gazowa ul. Dr Gałązki 13 Pacanów	ul. Dr Gałązki 13	28-133 Pacanów
4	Kotłownia gazowa ul. Sienkiewicza 1 Solec-Zdrój	ul. Sienkiewicza 1	28-131 Solec-Zdrój
5	Kotłownia gazowa ul. Sienkiewicza 2 Solec-Zdrój	ul. Sienkiewicza 2	28-131 Solec-Zdrój
6	Kotłownia gazowa ul. Buska 17 Nowy Korczyn	ul. Buska 17	28-136 Nowy Korczyn
7	Kotłownia olejowa ul. Złota 1 Wiślica	ul. Złota 1	28-160 Wiślica
8	Kotłownia gazowa ul. Staszica 2 Busko-Zdrój	ul. Staszica 2	28-100 Busko-Zdrój