

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu.

Rozdział I.

Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Podstawowe akty prawne przyjęte za formalną podstawę opracowania niniejszego regulaminu:
 - 1) Ustawa „Prawo spółdzielcze”,
 - 2) Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
 - 3) Ustawa o własności lokali,
 - 4) Ustawa „Prawo energetyczne”,
 - 5) Ustawa „Prawo budowlane”,
 - 6) Rozporządzenia wykonawcze do ww. Ustaw,
 - 7) Statut SM „Nowy Dwór” we Wrocławiu.
2. Podstawę prawną stanowią również unormowania wynikające z:
 - 1) umowy Kompleksowa dostarczania ciepła z dnia 25.09.2013r. nr K-2/W/2013/0265
 - 2) umowy z firmą rozliczeniową nr 466/815125/11/2014 z dnia 03.11.2014r.

§ 2

1. Regulamin określa zasady indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Dwór” we Wrocławiu, do których dostarczana jest energia cieplna na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
2. Wykazy nieruchomości, do których dostarczana jest energia cieplna stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu.

§ 3

Słowniczek pojęć stosowanych w Regulaminie:

1. Dostawca - przedsiębiorstwo ciepłownicze zajmujące się dystrybucją ciepła, z którym Spółdzielnia ma zawartą umowę o dostawę ciepła na potrzeby ogrzania lokali i podgrzania wody.
2. Sieć (ciepłownicza) – zespół urządzeń technicznych służących do transportu rurociągowego energii cieplnej od źródła ciepła (elektrociepłowni) do pomieszczeń węzłów cieplnych w budynkach, za pośrednictwem nośnika ciepła (gorącej wody).
3. Węzeł cieplny – zespół urządzeń łączących sieć cieplną z instalacją wewnętrzną budynku służący do zmiany parametrów nośnika ciepła oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
4. Ciepłomierz główny - urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach zgodnie z odrębnymi przepisami służące do pomiaru ilości ciepła i jego parametrów. Wskazania ciepłomierzy głównych stanowią podstawę rozliczeń za dostarczone ciepło do nieruchomości. Ciepłomierze główne instalowane są w węzłach cieplnych i stanowią własność dostawcy.

5. Ciepłomierz lokalowy - urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach zgodnie z odrębnymi przepisami służące do pomiaru ilości ciepła zużywanego w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
6. Ciepłomierz c.o. - urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach zgodnie z odrębnymi przepisami, zliczające ilość ciepła zużytą na cele centralnego ogrzewania w danej nieruchomości. Umożliwia określenie ilości ciepła zużywanego do przygotowania ciepłej wody użytkowej poprzez różnicę wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza c.o. Ciepłomierze c.o. instalowane są w węzłach cieplnych.
7. Podzielnik kosztów ogrzewania (p.k.o.) - elektroniczne urządzenie wskaźnikowe rejestrujące stany cieplne grzejnika w czasie okresu rozliczeniowego. Wskazania tych urządzeń z odpowiednim systemem rozliczania kosztów ogrzewania pozwalają na określenie udziału pojedynczego grzejnika w bilansie cieplnym całego budynku.
8. Taryfa - zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowana przez przedsiębiorstwa ciepłownicze i wprowadzona jako obowiązująca dla określonych w niej grup taryfowych
9. MW, GJ - jednostki stosowane w rozliczeniach za energię cieplną pomiędzy dostawcą i Spółdzielnią.
MW - ilość ciepła potrzebna do podgrzania nośnika ciepła w celu ogrzania budynku i na przygotowanie ciepłej wody w jednostce czasu, tzw. moc zamówiona.
GJ jednostka określająca ilość zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
10. Sezon grzewczy - okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania pomieszczeń; o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego decyduje Zarząd Spółdzielni.
11. Okres rozliczeniowy (kosztów dostawy ciepła) - ustala się na rok kalendarzowy, to jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
12. Koszt dostawy ciepła - wysokość opłat ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
13. Koszty stałe - obejmują koszty wyspecyfikowane na fakturach dostawcy ciepła.
14. Koszty zmienne - obejmują koszty zakupu ciepła w ilości ustalonej wg wskazań urządzeń pomiarowych.
15. Powierzchnia grzewcza mieszkań - powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz powierzchnię dodatkową użytą na cele mieszkaniowe.
16. Powierzchnia grzewcza pomieszczeń będących w najmie – powierzchnia pomieszczeń wyodrębnionych z powierzchni wspólnego użytku, przeznaczonych na cele gospodarcze i wyposażone w instalację centralnego ogrzewania.
17. Powierzchnia grzewcza lokali użytkowych - powierzchnia użytkowa lokalu wyposażona w centralne ogrzewanie wraz z pomieszczeniami przynależnymi powiększona o współczynnik korekcyjny N.
18. Współczynnik korekcyjny N - stosunek wysokości H danego lokalu użytkowego do standardowej wysokości mieszkania wynoszącej 2,5 m.
$$N = H / 2,5$$

W przypadku gdy lokal posiada pomieszczenia o różnej wysokości współczynnik N określa się wg wzoru:
$$N = \sum(H_i * S_i) / (2,5 * S),$$
 gdzie:

H_i – wysokość pomieszczenia
 S_i – powierzchnia pomieszczenia
 S – powierzchnia lokalu

19. Współczynnik korekcyjny UF - współczynnik mocy cieplnej grzejnika zależny od typu i wielkości w stosunku do grzejnika bazowego w danym systemie rozliczeniowym.
20. Współczynnik wyrównawczy LAF - współczynnik stosowany w rozliczeniu kosztów ogrzewania lokali w celu zmniejszenia tych kosztów dla lokali usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku.
21. Zaliczka - opłata miesięczna wnoszona przez użytkowników lokali przeznaczona na pokrycie kosztów ogrzewania i kosztów podgrzania wody w danym okresie rozliczeniowym, podlegająca rozliczeniu po okresie rozliczeniowym zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
22. Opłata ryczałtowa - opłata na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lub podgrzania wody w przypadku braku możliwości dokonania rozliczenia na podstawie odczytów indywidualnych urządzeń pomiarowych.
23. Nieruchomość – budynek lub część budynku, w którym do wszystkich lokali mieszkalnych, usługowych i części wspólnych ciepło i ciepła woda użytkowa są dostarczane z tego samego węzła cieplnego.
24. Prognozowana cena podgrzewu – symulowana wartość kosztu podgrzania 1 m³ wody użytkowej ustalana na podstawie danych z poprzednich okresów rozliczeniowych i przewidywanej ceny dostawcy ciepła. Prognozowana cena podgrzewu służy do ustalania wysokości zaliczek z tytułu podgrzania wody.
25. Wodomierz c.w.u. – urządzenie pomiarowe dopuszczone do stosowania w rozliczeniach zgodnie z odrębnymi przepisami, zliczające ilość dostarczonej i zużytej w danym lokalu ciepłej wody użytkowej.

§ 4

1. Całkowite koszty zakupu energii cieplnej podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
2. Koszty dostawy ciepła są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dla poszczególnych lokali dokonywane jest:
 - na potrzeby centralnego ogrzewania - raz w roku,
 - na potrzeby podgrzania wody użytkowej - 2 razy w roku.

Rozdział II.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania c.w.u.

§ 5

Koszty zakupu energii cieplnej od dostawcy do poszczególnych nieruchomości obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła tj.:

1. koszty stałe (zł/MW), na które składają się opłaty dla danej grupy taryfowej odbiorców za wielkość zamówionego ciepła, tj. opłata stała za zamówioną moc i opłata stała za usługi przesyłowe.

2. koszty zmienne (zł/GJ), na które składają się opłaty za zużyte ciepło ogółem, opłata zmienna przesyłowa ogółem. Do kosztów zmiennych zalicza się również koszt uzupełnienia wody w zładzie.

§ 6

1. Do kosztów dostawy ciepła nie mogą być zaliczone koszty utrzymania wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach, a także wydatki związane z konserwacją i serwisowaniem węzłów cieplnych.
2. Koszty, o których mowa w ust.1 zalicza się do kosztów utrzymania i eksploatacji, rozliczanych wg zasad określonych w Regulaminie rozliczania kosztów G.Z.L. lub do kosztów remontów, rozliczanych wg Regulaminu funduszu remontowego.

§ 7

1. Koszty stałe naliczane są jako odrębny składnik miesięcznej opłaty za lokal.
2. Różnica powstała pomiędzy kosztami stałymi a opłatą ustaloną w sposób określony w § 12 ust.3 na skutek m.in. zmian cen taryfowych w ciągu roku, odpowiednio zwiększają lub zmniejszają koszty zmienne ogrzewania w danym roku.
3. Koszty zmienne zakupu ciepła podlegają podziałowi na:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania, które ustala się w poszczególnych okresach rozliczeniowych po odjęciu od całkowitych kosztów dostawy ciepła kosztów podgrzewu wody w danym okresie rozliczeniowym,
 - 2) koszty podgrzania wody użytkowej, które ustala się wg:
 - a) faktycznego zużycia ciepła na podgrzew wody, wynikającego z różnicy wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza c.o.
 - b) na podstawie iloczynu sumy wskazań wodomierzy na ciepłą wodę i stawki za podgrzew 1 m³ wody, przyjętej przez Zarząd.

§ 8

Koszty usługi rozliczeniowej oraz dostawy i instalacji na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania, uwzględniane są w indywidualnych rachunkach za zużyte ciepło, wystawianych przez firmę rozliczeniową dla użytkowników lokali, po kolejnych okresach rozliczeniowych.

§ 9

1. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania lokali w danej nieruchomości odbywa się w jednym z czterech systemów:
 - 1) opomiarowanym – rozliczenie kosztów zmiennych następuje na podstawie wskazań liczników ciepła,
 - 2) podzielnikowym – rozliczenie kosztów zmiennych następuje na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
 - 3) nieopomiarowanym – rozliczenie kosztów zmiennych następuje w stosunku do powierzchni grzewczej,
 - 4) mieszanym:
 - a) rozliczenie kosztów zmiennych lokali następuje na podstawie podzielników kosztów ogrzewania i liczników ciepła,
 - b) rozliczenie kosztów zmiennych lokali następuje na podstawie ryczałtu i liczników ciepła.

2. O wyborze i rezygnacji z obowiązującego systemu podzielnikowego rozliczenia kosztów zmiennych w danej nieruchomości decyduje Zarząd Spółdzielni, kierując się wolą większości osób posiadających tytuł prawny do danego lokalu, tj. zgodnie z zasadą:
 - a) co najmniej 75 % głosujących za wyborem tego sposobu rozliczenia, przy czym jeden głos to jeden lokal oraz
 - b) 50% +1 głosów przy rezygnacji, przy czym jeden głos to jeden lokal.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do zorganizowania referendum na wniosek minimum 10 % osób, posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest do poinformowania wnioskodawców o terminie referendum, w terminie jednego miesiąca od daty złożenia wniosku.
5. W przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia referendum, o którym mowa w ust. 2-4, nowe zasady rozliczania będą obowiązywały od następnego roku rozliczeniowego, pod warunkiem zatwierdzenia przez Zarząd Spółdzielni wyników referendum w terminie do 30 listopada roku poprzedzającego dany rok rozliczeniowy. Zasada ta nie dotyczy najemców lokali użytkowych, których wiążą zasady rozliczenia określone w umowie najmu.
6. W następnych okresach rozliczeniowych miesięczne opłaty zaliczkowe z tytułu ogrzewania będą ustalane według indywidualnego zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 10

1. Koszty zmienne na centralne ogrzewanie, o których mowa w § 7 ust. 3.1 dzielone są na:
 - 1) koszty wspólne (związane z emisją ciepła przez pionowe i poziome elementy instalacji wewnętrznej, nieopomiarowane grzejniki na kłatkach, w łazienkach i w pomieszczeniach wspólnego użytku oraz z przenikaniem ciepła przez przegrody) dzielone są proporcjonalnie do powierzchni grzewczej:
 - a) lokali mieszkalnych – ze współczynnikiem 1,0
 - b) lokali użytkowych wbudowanych - ze współczynnikiem 0,5
 - c) lokali użytkowych - przybudówek - ze współczynnikiem 0,2
 - d) garaży przylegających do pomieszczeń ogrzewanych - ze współczynnikiem 0,1
 - 2) koszty zużycia (wynikające z różnicy pomiędzy kosztami zmiennymi na c.o., a kosztami wspólnymi).
2. Koszty wspólne dla lokali rozliczanych w systemach określonych w § 9 ust. 1:
 - pkt 1 – określa się zgodnie z postanowieniami § 22 ust 2 pkt 2).
 - pkt 2 i 4 – stanowią 50% całkowitych kosztów zmiennych przyjętych na centralne ogrzewanie,
 - pkt 3 – nie uwzględnia się (wszystkie koszty stałe i zmienne rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej).

§ 11

1. Koszty podgrzania wody w danym okresie rozliczeniowym określa się jako iloczyn ceny jej podgrzania i ilości ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach w danej nieruchomości.

2. Ilość energii zużytej do podgrzania 1 m³ wody wyliczana jest jako iloraz, będący wynikiem dzielenia różnicy wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza c.o. przez sumę wskazań wodomierzy c.w.u.
3. Cena podgrzania 1 m³ wody ustalana jest jako iloczyn ilości energii zużytej do podgrzania 1 m³ wody oraz ceny zmiennych składników opłat taryfowych wyrażonych w zł/GJ.
4. Cena określona wg w/w zasad ustalana jest oddzielnie dla każdego węzła cieplnego na każdy okres rozliczeniowy.
5. Ilość zużytej wody ciepłej w poszczególnych lokalach ustala się na podstawie wskazań wodomierzy c.w.u. znajdujących się w tych lokalach. Odczytu dokonuje się 2 razy w roku, na dzień 30 czerwca i 31 grudnia. W przypadku zmiany opłat taryfowych dostawcy, mających wpływ na koszt podgrzania wody, Zarząd może podjąć decyzję o odczycie wodomierzy również w innym terminie.
6. W przypadku uszkodzenia wodomierza, za które winy nie ponosi użytkownik lokalu, ilość wody w okresie rozliczeniowym ustala się jako średnią z 6 miesięcy poprzedzających uszkodzenie wodomierza.
7. W przypadku stwierdzenia ingerencji w wodomierz, uszkodzenia z winy użytkownika, bezprawnego demontażu wodomierza, uniemożliwienia montażu nowego wodomierza, do rozliczeń za okres 6 miesięcy przyjmuje się ilość zryczałtowaną jako 6-krotne maksymalne miesięczne zużycie z ostatnich 12 miesięcy, nie mniejsze niż 6 x 2m³ x ilość osób zgłoszonych do zamieszkania. Ponadto użytkownik lokalu ponosi pełny koszt wymiany uszkodzonego urządzenia.
8. W przypadku kwestionowania przez lokatora prawidłowości wskazań wodomierza, Spółdzielnia zdemontuje kwestionowany wodomierz i przekaże go do sprawdzenia podmiotowi do tego uprawnionemu. Wszystkie koszty związane z wymianą i sprawdzeniem ponosi:
 - w przypadku uzyskania opinii potwierdzającej wadliwość urządzenia – Spółdzielnia,
 - w przypadku uzyskania opinii, iż urządzenie jest sprawne – lokator.

Rozdział III.

Zasady ustalania zaliczek na poczet kosztów dostawy energii cieplnej.

§ 12

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać miesięcznie:
 - 1) zaliczki na pokrycie kosztów stałych, o których mowa w § 5 pkt 1,
 - 2) zaliczki na poczet zmiennych kosztów ogrzewania lokali.
2. Zaliczki, o których mowa w ust. 1 wnoszą użytkownicy lokali w okresie rozliczeniowym.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów stałych ustala się jako iloczyn powierzchni grzewczej danego lokalu i ceny określonej w następujący sposób:
$$C = (m_z + m_p) / P_u$$
, gdzie:
C - cena przypadająca na 1m² powierzchni grzewczej,
m_z - miesięczne obciążenie za moc zamówioną,
m_p - miesięczne obciążenie opłatą stałą za przesył,
P_u - powierzchnia grzewcza wszystkich lokali w nieruchomości.
4. W przypadku lokali bez dostępu do ciepłej wody, opłaty na pokrycie kosztów stałych wyliczane są w oparciu o moc zamówioną tylko na potrzeby c.o.

5. Zaliczki na poczet zmiennych kosztów centralnego ogrzewania ustalane są oddzielnie dla każdej nieruchomości, w oparciu o prognozowane koszty ogrzewania w przeliczeniu na powierzchnię grzewczą.
6. Roczne rozliczenie Spółdzielni z użytkownikami lokali powinno nastąpić najpóźniej w terminie do 31 maja roku następnego po zakończonym okresie rozliczeniowym, przy czym:
 - a) nadpłata wynikająca z rozliczenia nie będzie wypłacona użytkownikowi, który ma zaległości w opłatach za używanie lokalu lub z innego tytułu - w takim przypadku nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek za zwłokę w opłatach a następnie na najstarsze zaległości;
 - b) jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach wobec Spółdzielni nadpłata z tytułu rozliczenia ciepła zostanie zaliczona na poczet opłat za użytkowanie lokalu;
 - c) w przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów c.o. użytkownik obowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni z najbliższą opłatą, nie później niż w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia;
 - d) Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach, na pisemny wniosek członka Spółdzielni;
 - e) w przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu poprawności rozliczenia kosztów ogrzewania, użytkownik lokalu ma prawo złożyć wniosek o sprawdzenie prawidłowości wyliczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia danego roku.

§ 13

1. Zaliczki za ciepło zużyte dla podgrzewania wody ustalane są indywidualnie dla każdego lokalu na dany okres rozliczeniowy w oparciu o iloczyn wielkości zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego i prognozowanej ceny podgrzewu.
2. Opłatę miesięczną za zużyte ciepło na podgrzewanie wody w lokalach nieopomiarowanych w zależności od przyczyny nieopomiarowania ustala się w formie ryczałtu, o którym mowa odpowiednio w § 11 ust. 6 lub 7. Opłata ta nie podlega rozliczeniu na koniec okresu rozliczeniowego.
3. Rozliczenie kosztów ciepła do podgrzania wody użytkowej winno nastąpić w terminie 30 dni po upływie okresu rozliczeniowego, przy czym:
 - a) nadpłata wynikająca z tego rozliczenia nie będzie wypłacona użytkownikowi, który ma zaległości w opłatach za lokal lub inne zaległości; w takim przypadku nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia wobec Spółdzielni w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek za zwłokę w opłatach a następnie na najstarsze zaległości;
 - b) jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach wobec Spółdzielni nadpłata z tytułu rozliczenia zostanie zaliczona na poczet opłat za użytkowanie lokalu;
 - c) w przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia użytkownik obowiązany jest wpłacić wskazaną kwotę na konto Spółdzielni z najbliższą opłatą, nie później niż w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia;
 - f) Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie niedopłaty w ratach, na pisemny wniosek członka Spółdzielni;
 - g) w przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu poprawności rozliczenia kosztów podgrzania wody, użytkownik lokalu ma prawo złożyć wniosek

o sprawdzenie prawidłowości wyliczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia danego półrocza.

Rozdział IV.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z zastosowaniem podzielników kosztów.

§ 14

Do rozliczenia kosztów zmiennych w systemie opomiarowanym w p.k.o. stosuje się następujący podział:

- 1) koszty wspólne wyliczone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 gdzie jednostką rozliczeniową jest zł/m²,
- 2) koszty zużycia określone w § 10 ust. 1 pkt 2 ustala się na podstawie wskazań podzielników kosztów przemnożonych przez współczynnik LAF, gdzie jednostką rozliczeniową jest wartość jednostki obliczeniowej wyrażona w zł; współczynniki UF nie są widoczne w rozliczeniu, ponieważ podzielniki kosztów są zaprogramowane w taki sposób, aby ich wskazania były automatycznie skorygowane o wartość współczynnika redukcyjnego UF.

§ 15

1. Rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali dokonuje firma rozliczeniowa, z którą Spółdzielnia zawarła stosowną umowę.
2. Umowy i załączniki do umów określają zasady i algorytmy stosowane w systemie firm rozliczeniowych, a w szczególności:
 - a) identyfikację nieruchomości jako pozycji rozliczeniowych, których rozliczenia dotyczą, z uwzględnieniem identyfikacji grzejników,
 - b) procedurę montażu podzielników,
 - c) procedury odczytów,
 - d) procedury gromadzenia odczytów dla całej jednostki rozliczeniowej,
 - e) procedury wprowadzenia do obliczeń współczynników grzejnikowych (UF) dla grzejników w lokalach i współczynników wyrównawczych (LAF) dla lokali, które uwzględniają położenie lokali w bryle budynku.
3. Pozostałe zasady rozliczeń określa niniejszy regulamin.
4. Odczyt podzielników dokonywany jest drogą radiową bez potrzeby wchodzenia do mieszkań. W przypadku mieszkań, gdzie nie można było dokonać odczytu drogą radiową o terminie odczytów podzielników kosztów użytkownicy lokali powiadamiani są listownie z wyprzedzeniem nie mniejszym niż 7 dni przed terminem odczytu, przy czym w przypadku wyrażenia zgody przez użytkownika lokalu dopuszcza się inne formy powiadomienia.

§ 16

1. Grzejniki (pojedyncze), gdzie nastąpiła awaria podzielnika, jeżeli awaria ta nie wynika z winy użytkownika lokalu, rozliczane są:
 - 1) gdy w lokalu znajdują się nie mniej niż dwa podzielniki - według średniego zużycia lokalu w przeliczeniu na jego powierzchnię grzewczą;

- 2) gdy w lokalu znajduje się tylko jeden opomiarowany grzejnik - według średniego zużycia w nieruchomości w przeliczeniu na jej powierzchnię grzewczą.
2. W sytuacji, gdy:
 - 1) nastąpiła awaria podzielnika z winy użytkownika lokalu,
 - 2) grzejnik albo podzielnik został samowolnie zdemontowany,ilość ciepła wyemitowanego przez grzejnik rozliczana jest według średniego zużycia w nieruchomości w przeliczeniu na jej powierzchnię grzewczą.
3. W lokalach opomiarowanych nieodczytanych z powodów leżących po stronie użytkownika, koszty ogrzewania rozliczane będą wg średniego zużycia w nieruchomości w przeliczeniu na jej powierzchnię grzewczą.
4. W budynkach z lokalami opomiarowanymi, koszty ogrzewania na poszczególne lokale rozliczane są w oparciu o niniejszy regulamin, przy zastosowaniu systemu rozliczeniowego będącego własnością firmy rozliczeniowej, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o usługi odczytowo-rozliczeniowe.
5. W rozliczeniach kosztów ogrzewania na potrzeby c.o. w oparciu o wskazania podzielników do kosztów zużycia stosuje się współczynniki redukcyjne LAF dla mieszkań niekorzystnie zlokalizowanych pod względem cieplnym w bryle budynku. Współczynniki redukcyjne ustala Zarząd zgodnie z wytycznymi COBRTI Instal z uwzględnieniem wykonanych dociepleń budynków.

§ 17

1. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego członka lub użytkownika do dyspozycji Spółdzielni w ciągu trwającego okresu rozliczeniowego dokonuje się tzw. „międzyodczytu” wskazań podzielników kosztów, zaś rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez ww. wymienionego użytkownika.
2. W przypadku zbycia lokalu (na tzw. wolnym rynku) w trakcie okresu rozliczeniowego - Spółdzielnia zleca rozliczenie kosztów ogrzewania, które zostaje sporządzone na dzień zbycia w oparciu o datę, zawartą w akcie notarialnym. Koszty dokonania rozliczenia ponoszą solidarnie obie strony – zbywca i nabywca.

§ 18

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy ciepła do danej nieruchomości jest podział kosztów ciepła pomiędzy indywidualnych użytkowników lokali i porównanie ich z zaliczkami wniesionymi w okresie rozliczeniowym.
2. Członkowie Spółdzielni i pozostali użytkownicy lokali nie mogą rościć praw do odsetek w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę na zasadach, określonych w niniejszym regulaminie.

§ 19

1. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów, użytkownik lokalu ma obowiązek o fakcie tym niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię w celu określenia faktycznej daty uszkodzenia lub awarii oraz jej przyczyny.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do przeprowadzenia demontażu uszkodzonego podzielnika, jego naprawy oraz ponownego montażu po naprawie lub wymiany na inny.

3. Koszty wymiany urządzenia ponosi użytkownik lokalu w przypadku, gdy uszkodzenie nastąpiło z jego winy.

§ 20

1. Koszty dokonywania rozliczenia ciepła stanowią odrębną pozycję kosztową w indywidualnym rozliczeniu opłat za centralne ogrzewanie.
2. Koszty rozliczenia ogrzewania lokali dokonywane przez firmę rozliczeniową, obejmujące odczytanie wskazań podzielników, przetworzenie danych oraz wystawienie indywidualnych dokumentów związanych z rozliczeniem, pokrywają użytkownicy lokali.
3. Użytkownicy lokali ponoszą również koszty montażu podzielników po wymianie grzejników i inwentaryzacji zmienianych grzejników, a także odczytu, o którym mowa w § 17 ust. 1.
4. Po wystawieniu Spółdzielni przez firmę rozliczeniową faktury za usługi wymienione w ust.3, użytkownik lokalu zostanie obciążony tym kosztem w opłacie czynszowej lub przy rozliczeniu opłaty zmiennej za centralne ogrzewanie.

§ 21

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokalu winny być składane na piśmie wraz z uzasadnieniem w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty otrzymania rozliczenia pod rygorem nieważności ich uznania za skutecznie złożone. Na żądanie użytkownika firma rozliczeniowa może dokonać sprawdzenia poprawności pracy podzielników. W przypadku nieuzasadnionych reklamacji, koszty sprawdzenia sprawności podzielnika obciążają użytkownika.
2. Reklamacje uznane przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową skutkują tym, że łączna wysokość korekt obciąża odpowiednie koszty w kolejnym okresie rozliczeniowym.
3. W szczególnie uzasadnionych, udokumentowanych przypadkach (np. pobyt w szpitalu lub leczenie sanatoryjne) na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się rozpatrzenie reklamacji po terminie określonym w ustępie 1.
4. Wszelkie zmiany w instalacji c.o., po wcześniejszym uzyskaniu na to zgody Spółdzielni i wniesieniu opłaty za opróżnienie i napełnienie wodą instalacji, powinny być wykonane poza sezonem grzewczym.
5. Samowolna likwidacja grzejnika w jakimkolwiek pomieszczeniu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z powierzchni grzewczej mieszkania lub lokalu użytkowego. Pomieszczenie to traktuje się jako nieopomiarowane, a dla określenia opłaty w części indywidualnej przypadającej na to pomieszczenie stosuje się stawkę ryczałtową określoną w § 16 ust. 2.

Rozdział V.

Zasady rozliczenia kosztów zmiennych ciepła zużytego do celów centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła.

§ 22

1. Rozliczenia kosztów zmiennych na c.o. lokali wyposażonych w ciepłomierze lokalowe dokonuje się raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, na podstawie odczytów z ciepłomierzy lokalowych.
2. Podział kosztów zmiennych dokonywany jest wg następujących zasad:

- 1) koszty zużycia lokali – wg odczytów z ciepłomierzy lokalowych,
- 2) koszty wspólne (wynikające z kosztów zmiennych ogrzewania korytarzy, klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku, w tym części wspólne garaży, stanowiące różnicę pomiędzy kosztem zmiennym na c.o. a kosztem wynikającym z sumy wskazań ciepłomierzy lokalowych) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu i garażu.

§ 23

Użytkownik lokalu wyposażonego w ciepłomierz lokalowy ma obowiązek:

- 1) umożliwić służbom Spółdzielni dokonanie odczytu ciepłomierza lokalowego, sprawdzenie prawidłowości jego działania i eksploatacji, kontrolę stanu licznika lub wykonanie innych czynności serwisowych,
- 2) niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o dostrzeżonych nieprawidłowościach i uszkodzeniach ciepłomierza lokalowego.

§ 24

1. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia ciepłomierza lokalowego, montażu dodatkowych urządzeń lub ingerencji w instalację centralnego ogrzewania, skutkującą zaniżeniem wskazań ciepłomierza, rozliczenie kosztów zużycia poprzez obciążenie użytkownika tego lokalu w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn powierzchni grzewczej tego lokalu i średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni grzewczej nieruchomości, w której mieści się ten lokal.
2. W przypadku kwestionowania przez lokatora prawidłowości wskazań ciepłomierza, Spółdzielnia zdemontuje kwestionowany ciepłomierz i przekaże go do sprawdzenia podmiotowi do tego uprawnionemu. Wszystkie koszty związane z wymianą i sprawdzeniem ponosi:
 - w przypadku uzyskania opinii potwierdzającej wadliwość urządzenia – Spółdzielnia,
 - w przypadku uzyskania opinii, iż urządzenie jest sprawne – lokator.

§ 25

Nadpłaty i niedopłaty, wynikające z indywidualnego rozliczenia kosztów zmiennych ciepła zużytego na cele centralnego ogrzewania lokali wyposażonych w ciepłomierze lokalowe regulowane są wg zasad określonych w rozdziale V.

Rozdział VI.

Zasady rozliczenia kosztów zmiennych ciepła zużytego do celów centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych z mieszanym systemem rozliczeń

§ 26

Koszty zmienne centralnego ogrzewania w systemie mieszanym, gdzie lokale mieszkalne posiadają podzielniki kosztów ogrzewania a lokale użytkowe posiadają ciepłomierze lokalowe, rozliczane są na:

- 1) koszty wspólne określone wg § 10 ust. 1.1, które są dzielone proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali,

- 2) koszty zużycia określone w § 10 ust. 1.2, pomniejszone o koszty wyliczone na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych w lokalach użytkowych, zostają rozliczone z użytkownikami lokali opomiarowanych w p.k.o.

§ 27

Koszty zmienne centralnego ogrzewania w systemie mieszanym, gdzie lokale mieszkalne rozliczane są ryczałtowo, a lokale użytkowe posiadają ciepłomierze lokalowe, rozliczane są na:

- 1) koszty wspólne określone wg § 10 ust. 1.1, które są dzielone proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali,
- 2) koszty zużycia określone w § 10 ust. 1.2, pomniejszone o koszty wyliczone na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych, zostają rozliczone z użytkownikami lokali mieszkalnych proporcjonalnie do m² powierzchni grzewczej lokalu.

Rozdział VII.

Postanowienia końcowe.

§ 28

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy aktów prawnych wymienione w § 1 oraz Kodeks Cywilny.
2. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą S.M. „Nowy Dwór” we Wrocławiu Uchwałą nr 19 z dnia 27.03.2017 r. i wchodzi w życie z dniem 01.01.2017 r. z zastrzeżeniem, że rozliczenie kosztów ciepła za 2016 rok nastąpi na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów i dokonania rozliczenia z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody” zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr 55 z dnia 15.09.2014 r.
3. Traci moc z dniem 31.12.2016 r. „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do węzłów i dokonania rozliczenia z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 55 z dnia 15.09.2014 r.