

UCHWAŁA Nr 15 /2022

Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej z dnia 21 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmian w *Regulaminie określającym zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej*.

Na podstawie § 122 ust. 1 pkt 18 w związku z § 89 Statutu Spółdzielni uwzględniając wniosek Zarządu Spółdzielni, opinię Komisji Techniczno – Eksploatacyjnej Rady Nadzorczej oraz opinię Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, uchwała się, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmiany w *Regulaminie określającym zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej* stanowiącym załącznik do Uchwały Nr 8/2019 Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej z dnia 25 marca 2019r., wyszczególnione w załączniku nr 1 niniejszej uchwały.

§ 2

Ustala się jednolity tekst *Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej* stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3

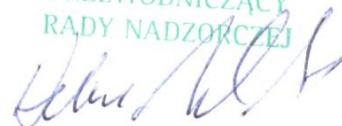
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



Rada Nadzorcza
Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ




Agnieszka Schmidtke
RADCA PRAWNY
Lb/B/110

BIALSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ZGODA"
w Białej Podlaskiej

R E G U L A M I N

**OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW
DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ**

PODSTAWA PRAWNA:

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie następujących przepisów prawnych:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021r. poz. 1207 z późn.zm.),
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021, poz. 648),
- 3) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022r., poz. 1360),
- 4) ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz.2351, z późn.zm.),
- 5) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022, poz.1385, z późn.zm. wraz z przepisami wykonawczymi),
- 6) statutu BSM „Zgoda”.

BIAŁA PODLASKA, 2022 R.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

- 1. Postanowienia regulaminu mają zastosowanie do lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu położonych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, instalację centralnej ciepłej wody lub obie te instalacje razem.**
- 2. Określone regulaminem zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę nie dotyczą odbiorców, z którymi Spółdzielnia zawiera umowy na dostawę energii cieplnej.**
- 3. Decyzje o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd.**

§ 2

Przez użytkownika lokalu rozumie się członka Spółdzielni, lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu, najemcę lokalu stanowiącego własność Spółdzielni oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§ 3

- 1. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali i garaży wielostanowiskowych, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, a także powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych takich jak: korytarz, przedpokój, łazienka, WC, niezależnie od tego czy są zabudowane.**
- 2. Do powierzchni ogrzewanej zalicza się również przynależne do lokali użytkowych piwnice wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania lub ogrzewane pośrednio z przyległych pomieszczeń.**
- 3. Nie zalicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, logii, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni i suszarni, pomieszczeń na wózki i rowery oraz piwnic bez instalacji centralnego ogrzewania i ogrzewania pośredniego w lokalach użytkowych.**

§ 4

1. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres roku kalendarzowego.
2. Budynki przyjęte do rozliczeń poniesionych kosztów i przychodów osiągniętych z tytułu dostawy energii cieplnej w trakcie roku kalendarzowego rozliczane są według średniego kosztu jednostkowego przypadającego na 1 m² p.u. w rozliczanym okresie oraz wskazań indywidualnych urządzeń rozliczeniowych jeżeli są zamontowane.

II. PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY.

§ 5

1. Całkowite koszty energii cieplnej stanowią sumę kosztów zakupu energii cieplnej ze źródeł obcych i kosztów wytworzenia oraz przesyłu ciepła z własnych kotłowni w Terespolu.
2. Koszty energii cieplnej ustala się oddzielnie dla poszczególnych zasobów mieszkaniowych w zależności od źródeł jej dostawy, z uwzględnieniem rodzaju jej przetworzenia w każdym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy.
3. Podstawę ustalenia kosztów dostawy ciepła ze źródeł zewnętrznych stanowią faktury dostawców. Koszty te są ewidencjonowane z uwzględnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne, jeżeli wielkości takie są określone w fakturach za ciepło.
4. Koszty zmienne określone w fakturach dostawcy ciepła obejmują energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania i na potrzeby podgrzania wody, jeżeli budynek jest wyposażony w instalacje centralnej ciepłej wody oraz opłatę za nośnik ciepła, pobieraną za każdy miesiąc, w którym nastąpił jego pobór.
5. Koszty stałe ujęte w fakturach dostawcy ciepła obejmują następujące elementy:
 - 1) roczną opłatę za moc zamówioną, stanowiącą iloczyn mocy cieplnej zamówionej przez Spółdzielnię i ceny za zamówioną moc cieplną, pobieraną w 12 ratach miesięcznych;
 - 2) opłatę stałą za usługi przesyłowe, stanowiącą iloczyn zamówionej mocy cieplnej i stawki opłaty za usługi przesyłowe, pobieraną w 12 ratach miesięcznych;

6. Koszty centralnego ogrzewania dla zasobów mieszkaniowych zasilanych z własnego źródła ciepła ustala się na podstawie uzasadnionych kosztów wytworzenia ciepła we własnej kotłowni i kosztów jego przesyłu.

§ 6

W każdym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy dokonuje się podziału kosztów energii cieplnej z uwzględnieniem postanowień § 5 ust. 3 - 6, przypadających na lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu i sprzedaż odbiorcom, o których mowa w § 1 ust. 2.

§ 7

Średni koszt ogrzewania 1m² p.u. w każdym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy oblicza się poprzez podzielenie kosztów zakupu bądź wytworzenia energii cieplnej, pomniejszonych o koszty energii cieplnej dostarczonej odbiorcom wymienionym w § 1 ust. 2, przez powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie.

§ 8

Koszt podgrzania 1m³ wody w każdym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy oblicza się poprzez podzielenie kosztów przypadających na podgrzanie wody przez sumę ilości zużytej ciepłej wody we wszystkich lokalach.

§ 9

1. Średni koszt stały energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w każdym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy oblicza się poprzez podzielenie kosztów stałych określonych w § 5 ust.5 przez powierzchnię ogrzewaną centralnie.
2. Średni koszt stały energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody w każdym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy oblicza się poprzez podzielenie kosztów stałych określonych w § 5 ust.5 przez powierzchnię ogrzewaną centralnie.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY W LOKALACH OPOMIAROWANYCH.

§ 10

- 1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody prowadzone są dla budynku lub grupy budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy.**
- 2. Rozliczenia w systemie opomiarowanym prowadzone są, jeżeli w budynku lub w grupie budynków zainstalowano:**
 - 1) ciepłomierze do pomiaru ilości ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania;**
 - 2) urządzenia niezbędne do indywidualnych rozliczeń kosztów w poszczególnych lokalach – podzielniki kosztów ogrzewania posiadające dopuszczenie do stosowania;**
 - 3) wodomierze ciepłej wody do pomiaru ilości podgrzanej wody zużytej w poszczególnych lokalach.**

§ 11

Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami kosztów dostawy energii ciepłej do lokali dokonują na zlecenie Spółdzielni specjalistyczne firmy na podstawie zawartych umów.

§ 12

- 1. Rozliczenia kosztów dostawy energii ciepłej w budynku lub w grupie budynków, w których lokale są wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania, ciepłomierze i wodomierze ciepłej wody prowadzone są według następujących zasad:**
 - 1) indywidualne rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są w oparciu o:**
 - a) faktyczne koszty dostawy energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania według faktur dostawcy ciepła za okres rozliczeniowy,**
 - b) powierzchni użytkowej lokalu,**
 - c) odczyty wskazań podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach w lokalu**
 - d) odczyt wskazań ciepłomierza zamontowanego w lokalu z uwzględnieniem wskazań ciepłomierza głównego zainstalowanego na przyłączy cieplnym oraz sumy zużycia ciepła we wszystkich lokalach w okresie rozliczeniowym;**

- 2) indywidualne rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonywane są w oparciu o:
 - a) faktyczne koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody według faktur dostawcy ciepła za okres rozliczeniowy,
 - b) sumę zużycia ciepłej wody we wszystkich lokalach w okresie rozliczeniowym,
 - c) zużycie ciepłej wody w danym lokalu w okresie rozliczeniowym.
2. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów za energię ciepłą na potrzeby kosztów centralnego ogrzewania stosuje się współczynniki redukcyjne – uzależnione od usytuowania lokalu pod względem energetycznym – opracowane przez uprawnioną osobę na podstawie dokumentacji projektowej.

§ 13

1. Roczne koszty za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są pomiędzy indywidualnych użytkowników lokali w sposób następujący:
 - 1) część stała (opłata stała wg faktur dostawcy ciepła) dzielona jest na powierzchnię użytkową danego lokalu;
 - 2) część zmienna (opłata zmienna wg faktur dostawcy ciepła) stanowi:
 - a) koszty stałe wspólne, dzielone na powierzchnię użytkową lokalu. Mogą one stanowić do 70% kosztów części zmiennej;
 - b) koszty zużycia, dzielone w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania. Mogą stanowić one do 70% kosztów części zmiennej.
2. Koszty stałe wspólne, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lit. a) stanowią koszty zużycia ciepła w budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy niezależne od zużycia ciepła w lokalu. Koszty stałe wspólne pokrywają zużycie ciepła przez nieopomiarowane elementy instalacji centralnego ogrzewania (grzejniki w łazienkach, kłatkach schodowych, suszarniach oraz piony i gałazki przyłączeniowe).
3. Udział kosztów stałych wspólnych oraz udział kosztów zużycia w części zmiennej, o której mowa w ust. 1 pkt 2) ustala Zarząd Spółdzielni, informując o tym firmy rozliczeniowe.
4. Dla każdego okresu rozliczeniowego zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie w lokalach w rozliczanych nieruchomościach wg metod stosowanych przez firmy rozliczeniowe zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

5. W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyliczonych na podstawie odczytanych podzielników kosztów jest większa niż maksymalne zużycie w lokalu wyliczone przez firmę rozliczeniową zgodnie z ust. 4 - dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia do maksymalnej ilości zużycia w lokalu.
6. W przypadku gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyliczonych na podstawie odczytanych podzielników kosztów jest mniejsza niż minimalne zużycie w lokalu wyliczone przez firmę rozliczeniową zgodnie z ust. 4 - dokonuje się korekty obliczeniowych jednostek zużycia do minimalnej ilości zużycia w lokalu.

IV. MONTAŻ I ODCZYTY WSKAZAŃ URZĄDZEŃ ROZLICZENIOWYCH W LOKALACH.

§ 14

Użytkownik lokalu zobowiązany jest na żądanie Spółdzielni lub upoważnionych osób działających w jej imieniu do udostępnienia lokalu w celu dokonania montażu urządzeń rozliczeniowych (podzielniki kosztów, ciepłomierze, wodomierze ciepłej wody), odczytu wskazań zamontowanych już urządzeń, sprawdzenia prawidłowości ich działania i eksploatacji.

§ 15

1. Użytkownik lokalu, w którym zamontowane są urządzenia rozliczeniowe zobowiązany jest do:
 - 1) ponoszenia kosztów wymiany urządzeń rozliczeniowych, które uległy uszkodzeniu z winy użytkownika lokalu;
 - 2) ponoszenia kosztów wymiany zużytych lub niesprawnych urządzeń rozliczeniowych, jeżeli upłynął okres ich legalizacji lub gwarancji;
 - 3) ponoszenia kosztów odczytu wskazań urządzeń rozliczeniowych, wymiany baterii i plomb oraz kosztów rozliczania centralnego ogrzewania w odniesieniu do ilości zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania w lokalu.
2. Odczyty podzielników dokonywane są drogą radiową przez firmy rozliczeniowe po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Odczyty ciepłomierzy dokonywane będą po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 16

Koszty wymienione w § 15 ust. 1 pkt 3 ujmuje się w rocznych rozliczeniach kosztów ogrzewania lokalu.

V. OPŁATY I ROZLICZENIA ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY.

§ 17

Użytkownicy lokali korzystający z centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody zobowiązani są wносить miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet należności z tytułu dostawy energii cieplnej, a w przypadku zakupu energii cieplnej nieprzetworzonej - dodatkowo opłaty za eksploatację własnych sieci i węzłów cieplnych jako integralną część opłat miesięcznych za lokale.

§ 18

- 1. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty zaliczkowe przez 12 miesięcy kalendarzowych roku na pokrycie kosztów:**
 - 1) energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w wysokości stanowiącej iloczyn stawki za 1 m² p.u. i powierzchni użytkowej lokalu;**
 - 2) energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody w wysokości stanowiącej iloczyn stawki za 1m³ i ilościowego zużycia ciepłej wody w lokalu;**
 - 3) stałych na potrzeby centralnego ogrzewania w wysokości stanowiącej iloczyn stawki za 1 m² p. u. i powierzchni użytkowej lokalu;**
 - 4) stałych na potrzeby centralnej ciepłej wody w wysokości stanowiącej iloczyn stawki za 1 m² p. u. i powierzchni użytkowej lokalu.**
- 2. Stawki opłat zaliczkowych, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 skalkulowane są z uwzględnieniem zużycia ilości ciepła /GJ/ przypadającego na 1 m² p.u., na podstawie prognozowanego kosztu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w każdym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy.**
- 3. Stawki opłat zaliczkowych, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 skalkulowane są z uwzględnieniem zużycia ilości ciepła /GJ/ przypadającego na podgrzanie 1 m³ wody, na podstawie prognozowanego kosztu dostawy ciepła na potrzeby centralnej ciepłej wody w każdym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy.**
- 4. Stawki opłat zaliczkowych, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 i 4 skalkulowane są w każdym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy z uwzględnieniem prognozowanych kosztów określonych w § 5 ust. 5.**

5. **Stawki opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie na pokrycie kosztów, o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 2) w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów lub ciepłomierze ustalane są odrębnie dla każdego lokalu.**
6. **Wysokość stawek opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę w lokalach uchwalana jest przez Zarząd Spółdzielni.**
7. **Użytkownik lokalu w budynku wyposażonym w podzielniki kosztów lub ciepłomierze, w uzasadnionych przypadkach, może wnioskować do Zarządu Spółdzielni o ustalenie innej zaliczki opłat, o których mowa w ust. 5.**

§ 19

1. **Rozliczenia opłat określonych w § 18 dokonywane są za okres rozliczeniowy, najpóźniej do 30 czerwca następnego roku po ustaleniu przez Spółdzielnię faktycznych kosztów dostawy energii cieplnej i przychodów uzyskanych z opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę wnoszonych przez użytkowników lokali.**
2. **W przypadku, gdy w wyniku rocznego rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu dostawy energii cieplnej w lokalach wystąpi różnica (nadpłata, niedopłata), podlega ona rozliczeniu w sposób następujący:**
 - 1) **nadpłata zaliczona będzie na poczet odsetek za opóźnienie naliczonych od nieterminowych opłat za używanie lokalu wg stanu na koniec roku rozliczeniowego oraz na poczet należnych opłat zaległych i bieżących za używanie lokali i innych zobowiązań wobec Spółdzielni,**
 - 2) **niedopłata powinna być uregulowana równocześnie z najbliższą wpłatą miesięcznej opłaty za używanie lokalu. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd może zezwolić na jej spłatę w ratach.**
3. **Informacje o kosztach zakupu ciepła dla budynku i lokalu w zakresie określonym aktualnie obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku wraz z rozliczeniem kosztów i przychodów z tytułu dostawy energii cieplnej.**

§ 20

Lokale o innym przeznaczeniu wykorzystywane na potrzeby własne Spółdzielni obciążane są kosztami według zasad określonych w § 7, 8 i 9.

§ 21

- 1. Opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody powinny być uiszczane:**
 - 1) za lokale mieszkalne do dnia 25 każdego miesiąca;**
 - 2) za lokale użytkowe do dnia wskazanego na fakturze jako termin płatności.**
- 2. Od niewpłaconych terminowo należności naliczane i pobierane są odsetki ustawowe:**
 - 1) za lokale mieszkalne od pierwszego dnia następnego miesiąca po upływie terminu płatności;**
 - 2) za lokale użytkowe od następnego dnia po upływie terminu płatności.**
- 3. W razie podwyższenia opłat określonych w ust. 1, Spółdzielnia przedstawia użytkownikom lokali na piśmie uzasadnienie zmiany wysokości opłat.**

VI. ROZLICZENIA LOKALI W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNYCH.

§ 22

- 1. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do montażu podzielników kosztów, koszty zużycia wylicza się wg maksymalnego zużycia w lokalu stosowanego przez firmę rozliczeniową zgodnie z § 13 ust. 4.**
- 2. Jeżeli użytkownik lokalu w jakikolwiek sposób uniemożliwił dokonanie sprawdzenia i odczytu podzielnika/ów kosztów, uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik, dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafalszowania jego wskazań, ustala się, że od właściciela lokalu, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:**
 - 1) koszty stałe (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) wg zasad ogólnych określonych niniejszym regulaminem,**
 - 2) koszty zużycia wg maksymalnego zużycia w lokalu wyliczonego przez firmę rozliczeniową zgodnie z § 13 ust. 4.**
- 3. W lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników kosztów lub ciepłomierza albo gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie tych urządzeń nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w nieruchomości na 1 m² p.u.**
- 4. W przypadku awarii pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego**

podzielnika nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tego podzielnika, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w lokalu.

5. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
6. Grzejniki wyposażone w podzielniki, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.
7. Grzejniki zdemontowane bez zgody Spółdzielni, a wyposażone w podzielniki, rozliczane będą – wg średniego zużycia (koszty szacowane) w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika.
8. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych ze Spółdzielnią (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników.
9. Użytkownik lokalu, w przypadkach wymienionych w ust. 1, 2 i 3 zobowiązany jest do ponoszenia kosztów rozliczenia centralnego ogrzewania w formie opłaty ryczałtowej w wysokości określonej w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią i firmą dokonującą rozliczenia.
10. Koszty wymienione w ust. 9 ujmują się w rocznych rozliczeniach kosztów ogrzewania lokalu.

§ 23

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierz zobowiązany jest do natychmiastowego powiadomienia na piśmie Spółdzielnię o dostrzeżonych uszkodzeniach tych urządzeń, a w szczególności awarii lub zerwaniu plomb.
2. Koszty związane z wymianą i naprawą podzielników kosztów lub ciepłomierza z przyczyn zawinionych przez użytkownika ponosi ten użytkownik.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym spowodowanej przekazaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni, jego zamiany lub zbycia, wszelkie skutki rozliczeń za ten okres rozliczeniowy przejmuje następca prawny.

§ 24

1. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu w celu wymiany wodomierza ciepłej wody, nie zgłoszenia jego awarii lub celowego uszkodzenia, zerwania plomb, stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafalszowania wskazań wodomierza - naliczenie kosztów podgrzania wody za okres od ostatniego odczytu do dnia ustania przyczyn podanych wyżej nastąpi w wysokości odpowiadającej ryczałtowi:

- 1) dla lokalu mieszkalnego - w wysokości 3m³ ciepłej wody miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w lokalu, a jeżeli dotychczasowe średnie zużycie w lokalu jest wyższe od tej ilości to wg średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z okresu, w którym wodomierz był sprawny w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia;
 - 2) dla lokalu użytkowego - ustalonemu jako trzykrotność średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w ostatnim kwartale, w którym były dokonywane odczyty.
2. W lokalu, w którym nie są zameldowane lub nie zamieszkują żadne osoby, ryczałt ustala się na każdą osobę ujętą w tytule prawnym do lokalu.
 3. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza ciepłej wody 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 okresu, w którym wodomierz był sprawny w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.

§ 25

Użytkownicy lokali zajmujący lokale bez tytułu prawnego obowiązani są wносить miesięczne opłaty za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę według zasad ustalonych dla użytkowników lokali legitymujących się takim tytułem w zależności od zakwalifikowania ich do grupy zasobów określonej w § 5 ust. 2 oraz ustalonego dla nich sposobu rozliczania.

§ 26

1. Zgodnie z treścią art. 45a ust.12 ustawy Prawo Energetyczne, dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów – tj. na podstawie powierzchni użytkowej lokalu w następujących przypadkach:
 - 1) awarii systemu odczytowo-rozliczeniowego, urządzeń i niemożności odczytania wskazań przynajmniej 25% podzielników kosztów zainstalowanych w danym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy,
 - 2) wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub kontrahenta umowy rozliczeniowej kosztów zużycia energii cieplnej w trakcie trwania okresu rozliczeniowego,
 - 3) na wniosek 100% właścicieli lokali wyposażonych w podzielniki kosztów w danym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo-rozliczeniowy.

VII. UPUSTY W ROZLICZENIACH KOSZTÓW CIEPŁA NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

§ 28

1. Zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, przedsiębiorstwa dostarczające ciepło do zasobów Spółdzielni udzielają upustów lub bonifikat za niedotrzymanie umownych parametrów dostawy ciepła na rzecz odbiorcy. Szczegółowe zasady udzielania upustów i bonifikat, ich wielkość oraz warunki ich stosowania regulują umowy pomiędzy dostawcami ciepła a Spółdzielnią.
2. Upusty lub bonifikaty udzielone Spółdzielni zmniejszają koszty energii cieplnej w danym budynku lub grupie budynków obsługiwanych przez jeden wspólny układ pomiarowo rozliczeniowy do ostatecznego rozliczenia kosztów i przychodów energii cieplnej.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 29

Spory pomiędzy użytkownikami lokali a Spółdzielnią powstałe w wyniku stosowania regulaminu rozstrzygane są na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego, a po jego wyczerpaniu przed właściwym sądem powszechnym.

§ 30

W sprawach nieuregulowanych regulaminem mają zastosowanie przepisy odpowiednich ustaw oraz Statutu Spółdzielni.

§ 31

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "ZGODA" uchwałą Nr 15/2022 z dnia 21 listopada 2022r. i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2023r.

RADCA PRAWNY
Wojciech Komar
Lb/B/146

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza
Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ZGODA"
w Białej Podlaskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ