

Regulamin
**rozliczania kosztów wytwarzania ciepła dla lokali mieszkalno-
użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w**
Alwerni

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Podstawa prawna : Ustawa z dnia 10.04.1997r Prawo energetyczne(tekst jednolity Dz. U. Nr 89/2006poz.625 z późniejszymi zmianami)
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczeń kosztów ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania wszystkich budynków stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni w których to budynkach znajdują się lokale mieszkalne lub użytkowe, a użytkowane przez osoby nie będące odbiorcami ciepła w rozumieniu art 45 a ust2 Ustawy Prawo Energetyczne
3. Koszty CO ustalane są indywidualnie dla każdego budynku wg źródeł ich powstawania.
4. Za powierzchnie ogrzewaną lokalu przyjmuje się jego powierzchnię użytkową.
5. Okres rozliczeniowy CO pokrywa się z rokiem obrachunkowym i obejmuje 12 miesięcy tj. od 1stycznia do 31 grudnia.
6. Rozliczenia kosztów ciepła w lokalach użytkowych dokonywane są za okres miesiąca kalendarzowego.
7. Dostarczana przez Spółdzielnie energia cieplna z własnych kotłowni służy do ogrzania lokali i klatek schodowych.
8. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostarczania ciepła dla potrzeb grzewczych lokali mieszkalnych podejmuje Zarząd Spółdzielni w oparciu o zapisy niniejszego regulaminu
9. Ustala się, że załączenie instalacji CO poszczególnych bloków 8-13 może nastąpić najwcześniej w miesiącu wrześniu danego roku jeśli temperatura na zewnątrz o godzinie 19 spadnie poniżej $+10^{\circ}\text{C}$ przez 3 kolejne następujące po sobie doby. Analogicznie wyłączenie instalacji CO poszczególnych bloków powinno nastąpić w sytuacji kiedy temperatura na zewnątrz o godzinie 19 podniesie się powyżej $+10^{\circ}\text{C}$ przez 3 kolejne następujące po sobie doby. / *.bez określenia miesiąca w którym przedmiotowe wyłączenie powinno nastąpić/.*
10. Do lokali mieszkalnych należy dostarczyć tyle ciepła by minimalna temperatura w tychże wynosiła $+20^{\circ}\text{C}$ w pokojach, kuchniach i przedpokojach oraz $+24^{\circ}\text{C}$ w łazienkach

11. W sezonie grzewczym Zarząd Spółdzielni winien niezwłocznie reagować na zgłoszenia mieszkańców o niedogrzaniu mieszkań usuwając przyczyny usterek ograniczających dopływ ciepła. ***Niedopuszczalne jest obligatoryjne podnoszenie nastaw na piecu CO bez sprawdzenia temperatur w mieszkaniu osoby zgłaszającej niedogrzanie.***

12. Podobnie w sytuacji zgłoszeń dotyczących nadmiernego grzania Zarząd Spółdzielni ma obowiązek podejmować działania sprawdzające zasadność takich zgłoszeń, a każda ingerencja Konserwator KOT/ *Komórki Obsługi Technicznej* / w nastawy danego kotła CO musi być odnotowana z data i godziną w książce obsługi tego kotła.

13. Powyższe sytuacje obligują Zarząd Spółdzielni do wysłania Konserwatora KOT do mieszkania zgłaszającego celem dokonania pomiaru temperatury.

14. Dokonanie pomiaru temperatury poprzedzone winno być sprawdzeniem stanu technicznego mieszkania dającego rękojmię rzetelnego przeprowadzenie pomiaru tj:

- pomieszczenie w którym przeprowadzone jest sprawdzenie temperatury winno być zamknięte z prawidłowo uszczelnionymi drzwiami i oknami
- niedogrzewane dodatkowymi źródłami ciepła
- ogrzewane instalacją CO przez co najmniej 3 dni
- nie wietrzone przez co najmniej 4-5 godzin przed pomiarem

15. Procedura dokonania pomiaru temperatury

- pomiar w centralnej części danego pomieszczenia na wysokości 1metra przez ok.10minut
- pomiar przeprowadzony atestowanym termometrem
- z pomiaru należy sporządzić notatkę służbową łącznie z innymi ewentualnymi uwagami dotyczącymi przedmiotowego tematu.

16. Zarząd Spółdzielni zobligowany jest także do podejmowania działań sprawdzających w sytuacji pojawiających się przesłanek dotyczących nieogrzewania mieszkań i doprowadzania do sytuacji, że w danym mieszkaniu jest temperatura poniżej +16°C szczególnie w okresie jesienno- zimowym.

§ 2

Użytkownikami lokali w rozumieniu niniejszego regulaminu są członkowie spółdzielni i inne osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu, właściciele lokali, najemcy, a także osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego

II Podstawowe zasady rozliczania

§ 3

1. Jednostkę rozliczeniową stanowi budynek w którym jest wbudowana kotłownia
2. Rozliczenia z użytkownikami lokali prowadzi się następująco: koszty ogrzewania całego budynku rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni (m^2)

III Szczegółowe zasady rozliczania

§ 4

1. Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania /CO/ podlegające rozliczeniom indywidualnym z użytkownikami lokali w danym budynku to koszty jego wytworzenia i dostarczenia z własnych kotłowni Spółdzielni zlokalizowanych w danym budynku
2. Do kosztów wytworzenia i dostarczenia z własnych kotłowni Spółdzielni ciepła dla potrzeb ogrzewania (c.o.) zalicza się:
 - koszty zakupu gazu
 - koszty zakupu wody
 - koszty zakupu energii elektrycznej
 - koszty UDT
 - koszty sprawdzania szczelności
 - koszty skuteczności zerowania urządzeń elektrycznych
 - koszty przeglądu gaśnic
 - koszty przeglądów kominiarskich
 - koszty dozoru serwisowego
 - koszty przeglądu rocznego
 - koszty usuwania usterek czy awarii
 - koszty ubezpieczenia
 - koszty remontów
 - koszty opłat za środowisko.

§ 5

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi co miesiąc zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu kosztów wytworzenia ciepła
2. Podstawa ustalenia wysokości zaliczki są planowane koszty ogrzewania nieruchomości budynkowych w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni użytkowej .
3. Wysokość zaliczki może być różna dla poszczególnych bloków.
4. Wysokość zaliczki na poczet kosztów ogrzewania na wniosek Zarządu uchwała Rada Nadzorcza.

5. W przypadku istotnego wzrostu lub spadku cen gazu planowane koszty mogą ulec zmianie dla danego okresu rozliczeniowego decyzja uchwalona przez Radę Nadzorczą.
6. Przedmiotowe zaliczki stanowią integralną część opłat miesięcznych za lokal.
7. Każdy użytkownik lokalu komercyjnego / *użytkowego*/ jak i Spółdzielnia z tytułu pomieszczeń warsztatowo-biurowych wnoszą opłatę za każdy miesiąc grzewczy wyliczoną wg rzeczywistych kosztów wytworzenia ciepła w budynku nr 7 rozliczoną proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej

IV INDYWIDUALNE ROZLICZENIA KOSZTÓW OGRZEWANIA

§ 6

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata, to po zatwierdzeniu Bilansu Roczego przez RN jest ona zwracana użytkownikowi lokalu w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie jej na poczet wymagalnych przyszłych opłat miesięcznych za lokal lub na pokrycie zaległych opłat za lokal z zastrzeżeniem, że w pierwszej kolejności zalicza się ją na należne odsetki naliczane z tytułu występującego zadłużenia, a następnie na występujące zadłużenie.
2. W sytuacji niedopłaty użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść brakującą kwotę w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania rozliczenia lub uzgodnić z zarządem Spółdzielni inny termin nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. W przypadku zdemisowania przez użytkownika lokalu, / *lokalu który użytkował*/ do Spółdzielni rozliczenie następuje na poziomie wpłaconych zaliczek. Natomiast w przypadku przejęcia lokalu przez nowego użytkownika, użytkownik ten będzie rozliczony od daty przejęcia lokalu.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w związku ze sprzedażą lokalu lub dziedziczenia w drodze spadku itp. rozliczenie zużycia energii cieplnej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego i dotyczy aktualnego użytkownika na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
5. Zawiadomienie o wyniku rozliczenia użytkownicy lokali otrzymują w formie pisemnej wraz z podaniem wysokości nadpłaty lub niedopłaty.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 10a/2026 w dniu 17 lipca 2026 r. z uwzględnieniem wniosków z obrad WZCz z dnia 11.06.2026 r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały RN i ma zastosowanie do rozliczania kosztów CO i ustalania opłat za ciepło których termin przypada po dniu 01.01.2026 r.

Z chwilą wejścia w życie” **Regulaminu rozliczania kosztów wytwarzania ciepła dla lokali mieszkalno-użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Alwerni**”, traci ważność

„Regulamin rozliczania kosztów ciepła w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Alwerni” uchwalony w dniu 20 września 2012 r. Uchwała RN nr 20/2012