

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ WARDOM

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 Prawo energetyczne (Dz.U. z 1997 r nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r., 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),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002r. nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami),
4. Statutu Spółdzielni (§ 34).

II. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wielolokalowych

A. Zasady ogólne

§ 1.

1. Koszty centralnego ogrzewania ustalane i rozliczane są indywidualnie dla każdej jednostki rozliczeniowej (np. budynku) na podstawie i według faktur wystawianych przez dostawcę czynnika grzewczego; w przypadku węzłów cieplnych zwanego „Dostawcą Energii Ciepłej”, a w przypadku kotłowni gazowej zwanego „Dostawcą Gazu”, zwani dalej łącznie także „Dostawcami”.
2. Podstawą ustalania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej lub gazu dla potrzeb centralnego ogrzewania są prognozowane przez Spółdzielnię koszty ich zakupu od Dostawców w przyszłych okresach. Wysokość tych zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku.
3. Administracja Spółdzielni zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań liczników zużycia energii cieplnej i zużycia gazu, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego.
4. Dla potrzeb rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach stosuje się współczynniki redukcyjne „LAF” określone w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu. Wartości tych współczynników każdorazowo zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

B. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z indywidualnymi użytkownikami lokali

§ 2.

1. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu lub innego pomieszczenia uważa się jego powierzchnię użytkową wykazaną na podstawie następujących dokumentów, w szczególności: Przydział Lokalu, Zaświadczenie o Przysługującej Ekspektatywie, Akt Notarialny, oraz w Aneksach do w/w wymienionych dokumentów zmieniających powierzchnię użytkową lokali i innych pomieszczeń a także zmieniających dane, które są podstawą do wyliczania kosztów centralnego ogrzewania. Dopuszcza się do stosowania także inne dokumenty wskazujące na powyższą powierzchnię.

2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla indywidualnych lokali winno być dokonane do dnia 30 kwietnia następnego roku kalendarzowego, po upływie okresu rozliczeniowego, na podstawie wskazań podzielników kosztów lub indywidualnych liczników ciepła zainstalowanych w takich lokalach.
3. W danym budynku może być zainstalowany tylko jeden rodzaj podzielników kosztów lub liczników ciepła.
4. W budynku, w którym we wszystkich lokalach nie zainstalowano liczników ciepła bądź podzielników kosztów, koszty centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

§ 3.

Zaliczki miesięczne na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustala się indywidualnie dla każdego budynku, uwzględniając ich roczne całkowite koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz aktualnie obowiązujące ceny nośników energii wykorzystywanych do ogrzewania. W danym budynku wszystkie lokale obciążane będą zaliczkami w równej wysokości, w przeliczeniu na 1 m² lokalu.

§ 4.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania jest rok kalendarzowy.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników ciepła dokonują specjalistyczne firmy rozliczeniowe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie normami oraz w oparciu o zasady uzgodnione ze Spółdzielnią, zawarte w stosownych umowach.

§ 5.

1. Dla lokali posiadających zainstalowane na grzejnikach podzielniki kosztów w budynkach ogrzewanych z sieci miejskiej oraz własnych kotłowni gazowych koszty centralnego ogrzewania składają się z kosztów zmiennych i stałych, które ustala się następująco:
 - 1) Koszty zmienne stanowią 60% całkowitych kosztów centralnego ogrzewania budynku i są bezpośrednio związane z ogrzewaniem poszczególnych lokali. Dzielone są one przez ilość jednostek obliczeniowych określanych na podstawie wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących LAF i UF. Sposób ustalania współczynnika LAF w zależności od położenia lokalu w budynku przedstawiony jest w załączniku Nr 1 do Regulaminu. Współczynnik korygujący UF charakteryzuje grzejnik w zależności od jego wydajności energetycznej. Dla lokali użytkowych nie stosuje się współczynników korygujących LAF.
 - 2) Koszty stałe stanowią 40% całkowitych kosztów centralnego ogrzewania budynku i obejmują: koszty strat ciepła na przesyłach w budynku, koszty ogrzewania łazienek w lokalach mieszkalnych i ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych budynku (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia techniczne) oraz opłaty stałe wg faktur Dostawcy Energii Ciepłej lub Dostawcy Gazu. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku.
2. Dla każdego okresu rozliczeniowego ustala się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu
 - 1) Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako opłatę za zużycie, przyjmując iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i 50 % średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal
 - 2) Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako opłatę za zużycie, przyjmując iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i 250 % średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal
3. W sytuacjach szczególnych stosuje się następujące zasady rozliczeń:

- 1) Koszty zmienne w lokalach lub pojedynczych pomieszczeniach z grzejnikami nieopomiarowanymi lub w których nie udało się odczytać wskazań podzielników ustala się w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal i powierzchni lokalu użytkowanego.
- 2) Lokal w którym użytkownik uszkodził plombę na podzielniku lub podzielnik i nie powiadomił o tym fakcie Administracji Spółdzielni lub samowolnie bez zgody Spółdzielni dokonał przeróbki instalacji centralnego ogrzewania zmieniając typ lub wielkość grzejnika traktowany będzie jak lokal nieopomiarowany za cały okres rozliczeniowy.
- 3) W lokalu, w którym zaistniała sytuacja opisana powyżej, ale jego użytkownik niezwłocznie powiadomił Spółdzielnię o uszkodzeniu plomby lub podzielnika, rozliczenie kosztów C.O. zostanie wykonane za okres od dnia ostatniego spisania odczytów do dnia zgłoszenia uszkodzenia tak jak dla lokalu nieopomiarowanego. Koszty wymiany uszkodzonego podzielnika poniesie użytkownik lokalu.

§ 6.

1. Dla lokali posiadających indywidualne liczniki ciepła w budynkach ogrzewanych z sieci miejskiej koszty centralnego ogrzewania składają się z kosztów zmiennych i stałych, a ich wysokość przypadająca na poszczególne lokale ustala się następująco:
 - 1) Koszty zmienne wylicza się mnożąc sumę wskazań ze wszystkich indywidualnych liczników ciepła w budynku skorygowanych przy zastosowaniu współczynników korygujących LAF przez cenę 1 GJ energii cieplnej wraz z jednostkową opłatą zmienną według cen Dostawcy Energii Ciepłej.
 - 2) W przypadku zmiany cen GJ energii cieplnej przez dostawcę energii cieplnej wyliczony zostanie koszt 1 GJ na podstawie średniej ważonej cen energii w danym roku rozliczeniowym. Dla każdego lokalu zależnie od jego położenia w budynku przyjmuje się współczynnik korygujący LAF zgodnie z zasadami zawartymi w załączniku nr 1 do Regulaminu. Dla lokali z indywidualnymi licznikami ciepła nie stosuje się współczynników UF charakteryzujących wydajność energetyczną grzejnika.
 - 3) Pozostałe koszty nazywane kosztami stałymi wylicza się odejmując koszty zmienne wyliczone wg pkt. 1) od całkowitych kosztów poniesionych na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku.
2. W sytuacjach szczególnych stosuje się następujące zasady rozliczeń:
 - 1) W przypadku stwierdzenia awarii indywidualnego licznika zużycie energii cieplnej w danym lokalu określa się za okres od ostatniego odczytu do dnia wymiany licznika w sposób szacunkowy w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal i powierzchni lokalu użytkowanego. Wyliczenia tego dokonuje się po zakończeniu rocznego okresu rozliczeniowego.
 - 2) W przypadku stwierdzenia celowego zniszczenia licznika lub innych działań mających na celu zmniejszenia jego wskazań użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m² powierzchni budynku, w którym znajduje się lokal i powierzchni lokalu użytkowanego oraz kosztem wymiany licznika ciepła.

§ 7.

1. Dla lokali posiadających indywidualne liczniki ciepła w budynkach ogrzewanych przez własne kotłownie gazowe koszty centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali składają się z kosztów zmiennych i stałych, które ustala się następująco:
 - 1) Koszty zmienne wynoszą 65% całkowitych kosztów centralnego ogrzewania budynku i są bezpośrednio związane z ogrzewaniem poszczególnych lokali. Dzielone są one przez ilość jednostek obliczeniowych określanych na podstawie wskazań indywidualnych liczników

ciepła z uwzględnieniem współczynników korygujących LAF. Dla każdego lokalu zależnie od jego położenia w budynku przyjmuje się współczynnik korygujący LAF zgodnie z zasadami zawartymi w zał. Nr 1 do Regulaminu. Dla lokali wyposażonych w indywidualne liczniki nie stosuje się współczynników UF charakteryzujących wydajność energetyczną grzejnika.

- 2) Koszty stałe wynoszą 35% całkowitych kosztów ogrzewania budynku i obejmują koszty strat ciepła na przesyłach w budynku, koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych budynku (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkarnie, pomieszczenia techniczne) oraz opłaty stałe zawarte w fakturach wystawionych przez Dostawcę Gazu.
Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali w budynku.
2. W sytuacjach szczególnych stosuje się zasady rozliczeń jak w § 6 pkt.2.

§ 8.

Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła wykonywane jest przez pracowników Spółdzielni.

III. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody

§ 9.

1. Dla budynków wielolokalowych, w których energię do podgrzania wody zapewnia Dostawca Energii Ciepłej jej koszty na podgrzanie wody wylicza się następująco:
 - 1) Koszty zmienne dotyczące podgrzania wody wynikające z faktur Dostawcy Energii Ciepłej poniesione w okresie, za który wykonywane jest rozliczenie, dzielone są przez sumaryczną ilość ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach, mierzonej w metrach sześciennych, na podstawie wskazań liczników. Uzyskany koszt podgrzania 1 metra sześciennego ciepłej wody mnożony jest przez ilość ciepłej wody zużytej w danym lokalu w okresie rozliczeniowym.
 - 2) Koszty stałe wykazane w fakturach Dostawcy Energii Ciepłej poniesione w okresie, za który wykonywane jest rozliczenie dzielone są przez sumę lokali (mieszkalnych i użytkowych) w budynku/węźle;
2. Dla lokali nieopomiarowanych, bez zainstalowanych liczników wody, przyjmuje się ryczałt odpowiadający zużyciu ciepłej wody w ilości 15 m³ miesięcznie na lokal po cenie obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym;
3. W przypadku awarii urządzenia odczytującego ilość zużytej ciepłej wody, za okres braku odczytu przyjmuje się zużycie w ilości odpowiadającej średniomiesięcznemu zużyciu z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych, gdy wodomierz działał prawidłowo.
4. W przypadku:
 - nieaktualnej legalizacji co najmniej jednego wodomierza w lokalu,
 - uszkodzenia lub braku plomb przy wodomierzu,
 - stwierdzonej niesprawności wodomierza wynikłej z winy użytkownika lokalu,
 - stwierdzonej próby zafałszowania wyników odczytu wodomierza,
 - uporczywego uchylania się od udostępnienia wodomierza do odczytu lub kontroli pomimo pisemnych wezwań,stosuje się naliczenie ryczałtowe jak dla lokali nieopomiarowanych – za okres występowania powyższych sytuacji nie jest dokonywane rozliczenie według wskazań wodomierza.

§ 10.

Dla budynków posiadających indywidualne kotłownie gazowe koszt energii zużytej na potrzeby ciepłej wody ustala się następująco:

1. Koszty dla poszczególnych lokali wylicza się mnożąc ilość wody zużytej w okresie rozliczeniowym na podstawie wskazań indywidualnych liczników przez jednostkowy koszt gazu

potrzebnego do podgrzania 1 m³ wody. W oparciu o obliczenia stosowane do określenia wydajności urządzeń grzewczych ustalono, że do podgrzania 1 m³ wody potrzebna jest ilość 12 m³ gazu. Koszt 1 m³ gazu przyjmuje się zgodnie z ceną Dostawcy Gazu obowiązującą w ostatnim dniu okresu rozliczeniowego.

2. Dla lokali nieopomiarowanych, bez zainstalowanych liczników wody, przyjmuje się odpowiadający zużyciu ciepłej wody w ilości 15 m³ miesięcznie na lokal po cenie obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym;
3. W przypadku awarii urządzenia odczytującego ilość zużytej ciepłej wody, za okres braku odczytu przyjmuje się zużycie w ilości odpowiadającej średniomiesięcznemu zużyciu z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych, gdy wodomierz działał prawidłowo.
4. W przypadku:
 - nieaktualnej legalizacji co najmniej jednego wodomierza w lokalu,
 - uszkodzenia lub braku plomb przy wodomierzu,
 - stwierdzonej niesprawności wodomierza wynikłej z winy użytkownika lokalu ~~mieszkalnego~~,
 - stwierdzonej próby zafałszowania wyników odczytu wodomierza,
 - uporczywego uchylania się od udostępnienia wodomierza do odczytu lub kontroli pomimo pisemnych wezwań,

stosuje się naliczenie ryczałtowe jak dla lokali nieopomiarowanych – za okres występowania powyższych sytuacji nie jest dokonywane rozliczenie według wskazań wodomierza.

§ 11.

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii na podgrzanie wody dla lokali opomiarowanych dokonuje się dwa razy do roku – wg stanu liczników na koniec maja (za okres styczeń – maj) i po zakończeniu roku kalendarzowego (za okres czerwiec – grudzień) w terminie do końca miesiąca następującego po danym okresie rozliczeniowym.
2. Zawiadomienie o wyniku rozliczenia użytkownicy lokali otrzymują w formie pisemnej wraz z podaniem wysokości nadpłaty lub niedopłaty.
3. Wysokość zaliczek miesięcznych na pokrycie zmiennych kosztów podgrzania wody dla poszczególnych lokali obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym ustala się na podstawie średniomiesięcznego zużycia ciepłej wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem aktualnie obowiązującego kosztu podgrzania 1 m³ wody
4. Zaliczki są przeliczane 2 razy w roku i użytkownicy lokali otrzymują informacje o ich zmianie najpóźniej do dnia 31 stycznia i do dnia 30 czerwca w formie pisemnej.

IV. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

§ 12.

Rozliczenia kosztów zużycia wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez MPWiK na podstawie wskazań liczników głównych w budynkach. Jeżeli kilka budynków posiada jeden licznik główny wody to rozliczenie dokonywane jest dla wszystkich budynków łącznie tak jak dla jednego budynku.

§ 13.

Zużycie wody w lokalu jest to suma wskazań liczników poboru wody zimnej oraz wskazań liczników poboru wody ciepłej w tym lokalu, w danym okresie rozliczeniowym.

§ 14.

1. Rozliczenia kosztów zużycia wody dla lokali opomiarowanych wodomierzami dokonuje się dwa razy w roku, według stanu liczników na koniec maja (za okres styczeń – maj) i po zakończeniu roku kalendarzowego (za okres czerwiec – grudzień) w terminie do końca miesiąca następującego po danym okresie rozliczeniowym.

2. Zawiadomienie o wyniku rozliczenia użytkownicy lokali otrzymują w formie pisemnej wraz z podaniem wysokości nadpłaty lub niedopłaty.
3. Wysokość zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów wody dla poszczególnych lokali obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym ustala się na podstawie średniomiesięcznego zużycia wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem aktualnie obowiązującego kosztu 1 m³ wody.
4. Zaliczki są przeliczane 2 razy w roku i użytkownicy lokali otrzymują informacje o ich zmianie najpóźniej do dnia 31 stycznia i do dnia 30 czerwca w formie pisemnej. Zmiana taryf za zużycie wody i odprowadzanie ścieków przez MPWiK stanowi podstawę do dodatkowego przeliczenia zaliczek z uwzględnieniem nowych stawek od miesiąca kolejnego po wejściu w życie nowych taryf.
5. W przypadku zmiany taryf za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, dokonanej przez MPWiK w trakcie okresu rozliczeniowego, o którym mowa w punkcie 1, dla potrzeb rozliczenia cenę wody za ten okres ustala się jako średnią ważoną wyliczoną z cen w poszczególnych miesiącach okresu rozliczeniowego.
6. Dla lokali nieopomiarowanych, bez zainstalowanych liczników wody przyjmuje się zużycie ryczałtowe zimnej wody w ilości 30 m³ miesięcznie na lokal po cenie obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.
7. W przypadku awarii urządzenia odczytującego ilość zużytej zimnej wody, za okres braku odczytu przyjmuje się zużycie w ilości odpowiadającej średniomiesięcznemu zużyciu z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych, gdy wodomierz działał prawidłowo.
8. W przypadku awarii choćby jednego wodomierza w lokalu okres braku odczytu przyjmuje się dla lokalu ryczałtowane zużycie zimnej wody w ilości 20 m³ miesięcznie po cenie obowiązującej w danym okresie rozliczeniowym.
9. W przypadku:
 - nieaktualnej legalizacji co najmniej jednego wodomierza w lokalu,
 - uszkodzenia lub braku plomb przy wodomierzu,
 - stwierdzonej niesprawności wodomierza wynikłej z winy użytkownika lokalu ~~mieszkalnego~~,
 - stwierdzonej próby zafałszowania wyników odczytu wodomierza,
 - uporczywego uchylania się od udostępnienia wodomierza do odczytu lub kontroli pomimo pisemnych wezwań,
 stosuje się naliczenie ryczałtowe jak dla lokali nieopomiarowanych – za okres występowania powyższych sytuacji nie jest dokonywane rozliczenie według wskazań wodomierza.
10. W celu pokrycia kosztów wody zużytej do celów administracyjno-eksploatacyjnych (mycie klatek schodowych, dopełnianie wody w instalacjach centralnego ogrzewania, płukania instalacji wod.-kan.), różnic wynikających z dopuszczalnych odchyłań pomiaru urządzeń (tzw. uchybu) oraz naliczanych przez MPWiK opłat abonamentowych wprowadza się dla lokalu (mieszkalnego oraz użytkowego) miesięczną opłatę ryczałtową w wysokości 0,50 m³ tzw. „woda gospodarcza – ryczałt” dla lokalu (mieszkalnego oraz użytkowego). Wynik z tytułu wody gospodarczej rozliczany będzie z wynikiem z eksploatacji.

V. Prawa i obowiązki użytkownika lokalu

§ 15

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do bezzwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wszelkich nieprawidłowościach w działaniu urządzeń pomiarowych, uszkodzeniach urządzeń pomiarowych i plomb oraz niesprawności instalacji znajdujących się w lokalu.
2. Użytkownik lokalu musi uzyskać pisemną, uprzednią zgodę Spółdzielni i wydane przez Spółdzielnię warunki techniczne na zmianę usytuowania urządzeń pomiarowych

- (wodomierzy/podzielników kosztów) nawet w przypadku, gdy nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych zamontowanych na urządzeniach.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia pracownikom Spółdzielni lub uprawnionym przedstawicielom firm działających na zlecenie Spółdzielni swobodnego dostępu do miejsca montażu wodomierzy oraz podzielników kosztów centralnego ogrzewania znajdujących się w lokalu. Urządzenia pomiarowe nie mogą być zasłonięte meblami, ani nie mogą być trwale zabudowywane.
 4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu celem wymiany wodomierza/podzielnika kosztów centralnego ogrzewania i/lub jego kontroli. Nieudostępnienie lokalu do wymiany urządzenia pomiarowego zwalnia Spółdzielnię z odpowiedzialności za okresową wymianę legalizacyjną urządzeń, a po utracie legalizacji spowoduje automatyczne naliczanie ryczału miesięcznego według zasad jak w lokalach nieopomiarowanych. Uporczywe nieudostępnienie lokalu do kontroli urządzeń pomiarowych spowoduje naliczenie ryczału miesięcznego według zasad jak w lokalach nieopomiarowanych.
 5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia i natychmiastowego informowania Spółdzielni o rozbieżnościach, gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza, a otrzymanym ze Spółdzielni rozliczeniem.
 6. Użytkownik lokalu ma prawo do weryfikacji poprawności odczytu podzielników kosztów i/lub liczników centralnego ogrzewania poprzez dokonanie kontroli stanu podzielnika przez Spółdzielnię. Podczas dokonywania odczytu wymagana jest obecność głównego lokatora lub innej osoby pełnoletniej, która swoim podpisem potwierdzi prawidłowość wykonanego odczytu.
 7. Na wynik sporządzonego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, podgrzania wody i zużycia wody użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Zarządu Spółdzielni pisemną reklamację w terminie 30 dni od daty jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.
 8. Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzyć reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi w terminie 30 dni od daty jej pisemnego zgłoszenia. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie opóźnienia i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
 9. Od decyzji Zarządu Spółdzielni w sprawie reklamacji członkowi Spółdzielni przysługuje w terminie 14 dni odwołanie do Rady Nadzorczej.
 10. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia ww. kosztów.
 11. Jeżeli użytkownik lokalu nie ureguluje należności związanych z rozliczeniem kosztów zużytych mediów, a jego reklamacja nie zostanie uwzględniona, to Spółdzielnia będzie naliczać ustawowe odsetki za czas opóźnienia w zapłacie.
 12. Jeżeli zgłoszona reklamacja zostanie uwzględniona to Spółdzielnia niezwłocznie dokona zwrotu użytkownikowi lokalu niesłusznie naliczonej i pobranej kwoty poprzez przekazanie do rozliczenia na poczet ewentualnych zaległości z tytułu opłat za lokal, a w przypadku wystąpienia nadpłaty z tego tytułu na poczet następnych opłat za użytkowanie lokalu, o ile w tym ostatnim przypadku użytkownik nie wystąpi o zwrot tej nadpłaty.
 13. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.
 14. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania lub ciepłomierza użytkownik może zgłosić na piśmie potrzebę sprawdzenia prawidłowości działania urządzenia. W przypadku gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności.

VI. Postanowienia końcowe

§ 16.

1. Koszty centralnego ogrzewania, zużycia ciepła na podgrzanie wody i zużycia wody wyliczone dla danego lokalu odejmuje się odpowiednio od zaliczek wpłaconych na poczet opłat z ww. tytułów w okresie rozliczeniowym.
2. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do wyliczonych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w następnym miesiącu kalendarzowym po otrzymaniu rozliczenia.
3. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad kosztami zostaje przekazana do rozliczenia na poczet ewentualnych zaległości z tytułu opłat za lokal, a w przypadku wystąpienia nadpłaty z tego tytułu na poczet następnych opłat za użytkowanie lokalu, o ile w tym ostatnim przypadku użytkownik nie wystąpi o zwrot tej nadpłaty.
4. W przypadku zbycia lokalu w okresie rozliczeniowym, rozliczenia kosztów za ogrzewanie lokalu, podgrzania wody i zużycie wody sprzedający i kupujący lokal dokonują między sobą, natomiast do rozliczeń ze Spółdzielnią z tytułu zużycia tych mediów uprawniona i zobowiązana jest osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu w dniu doręczenia rozliczenia mediów.

§ 17.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 811/2024** w dniu **18.12.2024 r.** i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody w SBM WARDOM przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 757/2023 z dnia 22.02.2023 r.**

Wartości współczynników „LAF” przyjętych do rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie

1. Dla potrzeb rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach stosuje się współczynniki redukcyjne „LAF”.
2. Współczynniki redukcyjne „LAF” dotyczą lokali i pomieszczeń w budynkach wielolokalowych.
3. W przypadku przeprowadzenia w budynku remontu elewacji wraz z dociepleniem oraz ocieplenia stropów piwnic, garaży lub stropów ostatnich kondygnacji poddaszy, wartości współczynników „LAF” należy poddać analizie i dokonać ewentualnych zmian w ich ustaleniu.
4. Wartości współczynników redukcyjnych „LAF” przyjmowane są z dokładnością do 0,05 i w zależności od położenia ogrzewanego lokalu lub pomieszczenia w budynku mogą wynosić od 0,65 do 1,00.
5. Wartości współczynników „LAF” w lokalach mogą być zmniejszone, jeżeli:
 - 1) są lokalami szczytowymi lub narożnymi w budynkach wieloklatkowych,
 - 2) położenie lokali lub pomieszczeń jest na najniższej lub najwyższej kondygnacji,
 - 3) lokal lub pomieszczenie położone jest bezpośrednio na gruncie bez podpiwniczenia,
 - 4) lokal lub pomieszczenie sąsiaduje całą ścianą z pomieszczeniem nieogrzewanym.
6. Wartości współczynników „LAF” w lokalach mogą być podwyższone, jeżeli:
 - 1) lokal lub pomieszczenie położone są nad ogrzewanym pomieszczeniem gospodarczym w piwnicy lub położone pod ogrzewanym poddaszem użytkowym,
 - 2) dla lokalu zostały ocieplone ściany zewnętrzne lub stropodach usytuowany bezpośrednio nad nim lub ocieplone stropy piwnic i garażu znajdujących się bezpośrednio pod nim.
7. We wszystkich przypadkach wysokość współczynnika korygującego „LAF” ustala się indywidualnie uwzględniając specyficzne warunki związane z usytuowaniem lokalu lub innego pomieszczenia biorąc pod uwagę dokonywane okresowo analizy kosztów zużycia energii cieplnej.