REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZEWANIA WODY UŻYTKOWEJ
W
SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
„JEDNOŚĆ"
(tekst ujednolicony)

ŁOMŻA 2019r.

A. PODSTAWY NORMATYWNE

1. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018r. poz. 845, z póź. zm.).
2. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2018r. poz. 1202 z póź. zm.).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 „Prawo energetyczne" (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z póź. zm.).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dn. 17 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 poz. 1422 z poź. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2017 poz. 1988)
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 nr 74 poz. 836)
7. Polska Norma nr PN-EN 834:1999 i PN-EN 835:1999 w sprawie podzielników kosztów ogrzewania.
8. Statut Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży.

B. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej w budynkach będących własnością lub zarządzanych przez Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność", w szczególności na mocy art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i wody użytkowej.
2. Niniejszy regulamin określa zasady:
   a) montażu i eksploatacji używania przyrządów pomiarowych, w tym ciepłomierzy oraz podzielników kosztów do prowadzenia rozliczeń gospodarki cieplnej,
   b) prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na użytkowników lokali, w szczególności zasady rozliczeń ryczałtowych,
   c) kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła oraz stosowania sankcji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości lub nielegalnego poboru ciepła,

§ 2

1. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, lub będącą najemcą, jak też osobę użytkującą lokal bez tytułu prawnego i właścicieli lokalu.
2. Przez **okres rozliczeniowy na potrzeby c.o**. (sezon grzewczy) należy rozumieć okres od 01 lipca do 30 czerwca następnego roku bez względu na moment rozpoczęcia lub zakończenia dostaw energii cieplnej do instalacji odbiorczej.
3. Za **powierzchnię ogrzewaną** uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń lokalu wyposażonych w instalację co.
4. Przez **koszty zakupu energii cieplnej** należy rozumieć sumę opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat.
5. Przez **urządzenie pomiarowe** (ciepłomierz, podzielnik kosztów,) należy rozumieć urządzenie służące do ustalenia proporcjonalnego udziału kosztów zakupu energii cieplnej przypadającego na dany lokal. W szczególności podzielnikiem, na podstawie którego dokonywany jest rozdział kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, jest wodomierz ciepłej wody w lokalu.
6. Przez **rozdzielacz ciepła** należy rozumieć urządzenie zlokalizowane w budynku mieszkalnym wielorodzinnym służące do rozprowadzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej do lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku. W rozdzielaczu cieplnym zamontowane są urządzenia pomiarowe, tj. ciepłomierze oraz wodomierze.

7. Przez **zamówioną moc cieplną** należy rozumieć ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
   a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
   b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
   c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
8. **Węzeł cieplny** to połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
9. Przez **grupowy węzeł cieplny** należy rozumieć węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden budynek.
10. Przez koszty stałe należy rozumieć koszty zakupu energii cieplnej na ogrzanie nieopomiarowanych pomieszczeń w lokalach oraz części wspólnych w budynku, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Koszty stałe uwzględniają również przenikanie ciepła przez przegrody wewnętrzne budynku (między lokalami) oraz straty ciepła wspólne dla wszystkich lokali (przez stropy, grunt i przegrody zewnętrzne).
11. Przez koszty zmienne należy rozumieć koszty zakupu energii cieplnej na ogrzanie opomiarowanych pomieszczeń w lokalach, które rozliczone są proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych, z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
12. Przez **Firmę rozliczającą** należy rozumieć podmiot prowadzący działalność gospodarczą któremu odbiorca na podstawie umowy zlecił rozliczenie kosztów ciepła.
13. Przez **lokal opomiarowany** należy rozumieć lokal, w którym zamontowano ciepłomierz indywidualny lub podzielniki kosztów centralnego ogrzewania na wszystkich grzejnikach (z wyłączeniem łazienki).
14. Przez **lokal nieopomiarowany** należy rozumieć lokal, w którym z winy użytkownika zostały zdjęte i/lub zniszczone urządzenia pomiarowe albo użytkownik dokonał samowolnej ingerencji w układ centralnego ogrzewania.
15. Przez **ciepłomierz indywidualny** należy rozumieć urządzenie zliczające ilość zużytego w lokalu ciepła w GJ.
16. Przez **podzielnik kosztów centralnego ogrzewania** należy rozumieć urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego.

C. ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁA ZUŻYTEGO DO OGRZANIA LOKALI

§ 3

1. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są ponoszone przez Spółdzielnię koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania od dostawców lub koszty wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach.
2. Koszty zakupu ciepła obciążają wszystkich użytkowników lokali, ogrzewanych poprzez wspólną instalację.
3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku.
4. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego, który liczony jest od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego.
5. Indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne lokale dokonuje Firma rozliczeniowa, działająca zgodnie z niniejszym regulaminem, w oparciu o posiadany system rozliczeniowy i umowę zawartą ze Spółdzielnią.

§ 4

1. W każdym budynku (jednostce rozliczeniowej) obowiązuje jednolita metoda rozliczania kosztów zakupu ciepła, gdzie odbywa się to za pomocą podzielników kosztów lub ciepłomierzy indywidualnych.
2. System rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania uwzględnia w szczególności:
   a) zasady montażu, eksploatacji i odczytu podzielników oraz ciepłomierzy,
   b) parametry techniczne i fizyczne grzejnika, do którego zamocowany jest podzielnik oraz instalacji centralnego ogrzewania,

c) współczynniki wyrównawcze uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku, wyliczane na zlecenie Spółdzielni przez podmiot do tego upoważniony,
d) w budynkach rozliczanych na podstawie podzielników ciepła – dodatkowo uwzględnia się szacowane zużycie ciepła nieopomiarowanych grzejników w łazience, pomniejszone o wartość współczynników wyrównawczych (redukcyjnych).

3. Za legalny uznaje się taki podzielnik kosztów, który dopuszczony jest do stosowania w budownictwie, w szczególności jest zgodny z Polską Normą PN-EN 834 „Podzielnik kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejnik. Przyrządy zasilane energią elektryczną. Za sprawność i zgodność stosowania podzielników z warunkami określonymi w Polskiej Normie oraz obowiązującymi przepisami odpowiada prowadząca rozliczenie specjalistyczna firma.

§ 5

1. Rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte do ogrzania prowadzone są w systemie opomiarowanym, jeżeli:
   a) w węzłach cieplnych są instalowane ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania, jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach, zainstalowane urządzenia pomiarowe spełniają funkcję podzielnika kosztów,
   b) w danym budynku (jednostce rozliczeniowej) wszystkie lokale są opomiarowane i objęte jednakowym systemem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
   c) grzejniki są wyposażone w zawory termostatyczna.

§ 6

1. W przypadku wystąpienia lokali nieopomiarowanych rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali prowadzone są w systemie ryczałtowym odpowiednim proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w systemie ryczałtowym prowadzi się w szczególności w lokalach, w których:
   a) stwierdzono samowolną ingerencję w instalację co, o której mowa w § 17 ust.7,
   b) stwierdzono nieumyślne uszkodzenie lub zniszczenie więcej niż jednego podzielnika kosztów ogrzewania lub ciepłomierza,
   c) użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do kontroli podzielników zainstalowanych na grzejnikach lub któregokolwiek z podzielników c.o. w tym lokalu.
3. Dla użytkownika lokalu, z którym rozliczenie następuje w sposób zryczałtowany opłata za ogrzanie 1 m2 ustalona jest jako 2-krotność średniorocznego kosztu ogrzewania w budynku (tj. łącznie kosztów stałych i zmiennych).
4. W przypadku gdy nie z winy użytkownika lokalu odczytanie jednego podzielnika nie jest możliwe, jako wskazanie zastępcze przyjmuje się średnie zużycie w lokalu.
5. Rozliczenie kosztów w systemie ryczałtowym dla całego budynku wykonuje się na pisemne żądanie co najmniej połowy użytkowników lokali w danym budynku. W takim przypadku nie ma zastosowania zapis punktu 3.

§ 7

Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania do budynków podejmuje Zarząd w oparciu o bieżącą analizę pogody, jej prognozę oraz zgłoszenia mieszkańców.

§ 8

1. Koszty zakupu energii cieplnej poniesione w ciągu okresu rozliczeniowego przypadające na daną nieruchomość rozliczane są między wszystkich użytkowników lokali następująco:
   a) w przypadku rozliczenia na podstawie ciepłomierzy:
      - 60% kosztów zakupu bądź wytworzenia energii cieplnej na potrzeby c.o. (koszty stałe) rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
      - 40% kosztów zakupu bądź wytworzenia energii cieplnej na potrzeby c.o. (koszty zmienne) rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy,
   b) W przypadku rozliczenia na podstawie podzielników ciepła:

- 60% kosztów zakupu bądź wytworzenia energii cieplnej na potrzeby c.o. (koszty stałe) rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
- 40% kosztów zakupu bądź wytworzenia energii cieplnej na potrzeby c.o. (koszty zmienne) rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań podzielników ciepła (z uwzględnieniem mocy zainstalowanych grzejników) oraz szacowanego zużycia ciepła nieopomiarowanych grzejników w łazienkach,

2. Odczyty urządzeń pomiarowych są pomniejszane współczynnikiem wyrównawczym (korygującym) dla danego lokalu.
3. Szacowane zużycie ciepła grzejników nieopomiarowanych w łazienkach nastąpi według średniej arytmetycznej z maksymalnych odczytów przypadających na jednostkę mocy grzejników z trzech opomiarowanych grzejników w jednostce rozliczeniowej, pomnożonej przez moc grzejnika szacowanego.
4. Rozliczeniu, o którym mowa w ust. 2, podlega koszt pomniejszony o opłaty naliczone dla użytkowników lokali rozliczanych w systemie ryczałtowym.
5. Użytkownicy lokali podlegający rozliczeniom ponoszą koszty odczytów wskazań podzielników i rozliczeń kosztów ciepła zgodnie z aktualnym cennikiem usług załączonym do umowy zawartej między Spółdzielnią a Firmą rozliczeniową.

§ 9

1. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania w lokalach gdzie nie ma odczytu drogą radiową dokonywane są przez upoważnionych przedstawicieli firmy rozliczeniowej. Ponadto osoby dokonujące odczytów (kontroli) podzielników zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy.
2. Użytkownik lokalu powinien zapewnić możliwość dokonania odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania na każdorazową prośbę przedstawicieli firmy rozliczeniowej lub Spółdzielnię, zwłaszcza w przypadku podejrzenia uszkodzenia podzielnika lub wadliwego jego działania.
3. Osoba odczytująca sprawdza w szczególności prawidłowość działania podzielnika oraz nienaruszalność plomb na podzielnikach, dokonuje kontroli typu i wymiarów grzejnika, jego zgodności z inwentaryzacją i odnotowuje datę prowadzenia czynności odczytu oraz uwagi dotyczące stwierdzonych ewentualnych nieprawidłowości, potwierdzając dane umieszczone na karcie odczytu własnoręcznym podpisem.
4. W czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.

D. ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁA ZUŻYTEGO NA PODGRZANIE WODY

§ 10

1. Rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są w systemie opomiarowanym, jeżeli:
   1) w węzłach cieplnych są zainstalowane ciepłomierze mierzące zużyta ilość energii na potrzeby pogrzania wody, przy czym:
      a) w przypadku budynków, w których instalacje ciepłej wody podłączone są do węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużyta do przygotowania ciepłe wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle, a jeśli jest zainstalowany ciepłomierz rejestrujący zużycie ciepła do przygotowania c.w. – zgodnie z jego wskazaniami;
      b) w węzłach mających wspólny ciepłomierz główny na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, ilość ciepła zużytego do podgrzania wody wodociągowej określa się przez aproksymację (przybliżenie) na kolejne miesiące okresu rozliczeniowego średniomiesięcznych wartości pomiarowych z trzech miesięcy okresu międzygrzewczego.

2) w lokalach zainstalowane są wodomierze wody ciepłej do pomiaru ilości podgrzanej wody wodociągowej, która została zużyta w poszczególnych lokalach i pomieszczeniach.

2. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej do podgrzania wody do celów użytkowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych odbywa się zgodnie z odczytami podzielników wody zimniej. Podzielniki kosztów (wodomierze ciepłej wody) powinny spełniać wymogi dotyczące montażu, eksploatacji i legalizacji określone w regulaminie rozliczania dostarczonej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży.

§ 11

1. Do rozliczania ryczałtowego, w tym ustalania przypadków jego stosowania i norm ryczałtowego zużycia, ustala się 3m³ miesięcznie wody na osobę zamieszkałą w danym lokalu.
2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody w systemie ryczałtowym prowadzi się w szczególności w lokalach, których:
   a) stwierdzono samowolną ingerencję w instalację c.w., o której mowa w §17 ust. 7.,
   b) użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu lub któregokolwiek pomieszczenia w tym lokalu do kontroli zainstalowanych wodomierzy ciepłej wody,

§ 12

1. W przypadku gdy nie są spełnione warunki wskazane w §10 niniejszego regulaminu koszty zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody poniesione w ciągu okresu rozliczeniowego rozliczane są między wszystkich użytkowników lokali według wskazań wodomierzy ciepłej wody na podstawie ustalonej przez Radę Nadzorczą stawki za pogrzanie 1m³ ciepłej wody.
2. Rozliczeniu, o którym mowa w ust. 1 podlega koszt pomniejszony o opłaty naliczone dla użytkowników lokali rozliczanych w systemie ryczałtowym.

§ 13

1. W rozliczeniu kosztów podgrzania wody nie uwzględnia się kosztów zakupu wody wodociągowej, ograniczając się tylko do kosztów energii cieplnej potrzebnej do jej pogrzania. Rozliczenie kosztów zużycia wody określają postanowienia regulaminu rozliczania wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży.

E. ZASADY WSPÓLNE DLA ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁA ZYŻYTEGO NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

§ 14

1. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła winno nastąpić po upływie 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie na piśmie. Jeżeli dokument rozliczenia został wygenerowany elektronicznie, nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
3. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 2 tygodni od daty jego otrzymania, Reklamacja powinna być złożona na piśmie. W przypadku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania powinna ona być kierowana do Spółdzielni.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienia lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w ustalonych terminach. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
5. Opłata miesięczna za dostarczenie energii cieplnej do lokali wnoszona jest w formie miesięcznych zaliczek, których wysokość ustalana jest na podstawie poniesionych kosztów przez Spółdzielnię w poprzednim okresie rozliczeniowym przypadających na węzeł cieplny i lokal.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona w pierwszej kolejności na poczet zaległości w opłatach za lokal, a jeżeli zaległości nie występują, na poczet aktualnych lub kolejnych opłat bieżących. W przypadku gdy nadpłata jest wyższa niż

dwukrotność miesięcznych opłat, na pisemny wniosek użytkownika lokalu pozostała nadpłata może być zwrócona na jego konto bankowe.

7. Zarząd uprawniony jest do dokonywania potrąceń wzajemnych z nadpłaty ponad aktualne opłaty bieżące, jeżeli użytkownik lokalu zalega z płatnościami z innych tytułów, a w szczególności należności odsetkowych,
8. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje wyliczonej należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakująca kwotę w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego rozliczenia.

§ 15

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wynik rozliczenia kosztów zakupu ciepła, z uwzględnieniem rozliczeń ryczałtowych, odpowiednio obciąża lub jest uznawany za dobro aktualnego użytkownika tj. w dniu otrzymania pisemnego indywidulanego rozliczenia kosztów, chyba, że zostanie dokonany międzyodczyt podzielników. W przypadku dokonania międzyodczytu jego koszty ponosi strona tego żądająca.
2. W przypadku dokonania rozliczenia z uwzględnieniem międzyodczytu będą stosowane poniższe zasady rozdziału kosztów miedzy użytkowników:
   a) koszty zmienne są rozliczane na użytkowników na podstawie międzyodczytów,
   b) koszty stałe są rozliczane proporcjonalne do czasu użytkowania lokalu w całym okresie rozliczeniowym.
3. Użytkownikom, tj. zwalniającym i obejmującym lokal rozliczenie kosztów następuje w tym samym terminie, co dla całej jednostki rozliczeniowej.

§ 16

1. Spółdzielnia nie odpowiada za przerwy w dostawie energii cieplnej:
   a) z przyczyn spowodowanych zdarzeniami losowymi,
   b) z przyczyn zawinionych przez użytkownika lokalu,
   c) z przyczyn zawonionych przez dostawcę energii cieplnej,
   d) w wypadku wyłączenia energii elektrycznej przez Zakład Energetyczny.
2. Użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni zastrzeżenia odnośnie wadliwego funkcjonowania instalacji c.o. lub c.w.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia lub w następnym dniu roboczym o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie winno odbyć się w obecności użytkownika.
4. W przypadku, gdy zachodzi podejrzenie, iż niedotrzymanie parametrów temperatury leży po stronie dostawcy, przy kontroli temperatury w lokalu może być obecny jego przedstawiciel.

F. KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

§ 17

1. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Dostarczona do lokalu przez Spółdzielnię energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów c.o., wodomierza, zaworu termostatycznego, pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą stad szkodę.
4. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 3 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach rękojmi lub udzielonej przez producenta gwarancji.
6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalną komisję.

7. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. i c.w. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
   a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
   b) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
   c) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
   d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
   e) demontaż z grzejnika podzielników kosztów c.o.,
   f) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów c.o.,
   g) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów c.o.,
   h) demontaż wodomierza ciepłej wody,
   i) ingerencja mechaniczna w wodomierz lub instalację c.o., która ma wpływ na wskazania wodomierza ciepłej wody,
   j) oddziaływanie polem magnetycznym na wodomierz ciepłej wody,
   k) naruszenie bądź zerwanie którejkolwiek z plomb na podzielniku c.o. lub wodomierzu ciepłej wody,
8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalacji c.o i c.w. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika dokonującego wykonania tych czynności.
9. Ponadto Spółdzielnia może dochodzić roszczeń na zasadach ogólnych.

G. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

W sprawach nieunormowanych niniejszym regulaminem mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845, z póź. zm.) oraz ustawy Prawo Energetyczne wraz z przepisami wykonawczymi.

§ 18

1. Traci moc dotychczas obowiązujący regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 54/2013 z dnia 21.08.2013 r. z późn. zm.
2. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 36 /2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność" w Łomży z dnia 11.06.2019r.

Sekretarz Rady Nadzorczej: .....

Przewodniczący Rady Nadzorczej .....

RADCA PRAWNY
Kazimierz Grabias
BŁ/L/46