

# UCHWAŁA Nr 43

PODJĘTA NA POSIEDZENIU RADY NADZORCZEJ

W DNIU 17 MAJA 2023 ROKU

dot. zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasad ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie”

**Podstawa prawna:** § 41 ust. 1 pkt 11 Statutu Spółdzielni.

§ 1

Rada Nadzorcza zatwierdza *Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasad ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie”* stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków oraz zasad ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” ma moc obowiązującą do rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków począwszy od 01.06.2023r.

Z tym dniem traci moc Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.02.2014r. Uchwałą Nr 6.

§ 3

Uchwałę powierza się do wykonania Zarządowi.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
S.M. USTRONIE

*Maciej Król*

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO  
RADY NADZORCZEJ  
S.M. „USTRONIE”

*Alicja Adamczyk*

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„USTRONIE”  
W RADOMIU UL. WYŚCIGOWA 19**

**REGULAMIN**

**ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW ORAZ  
ZASAD USTALANIA OPŁAT I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ  
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE  
I PODGRZANIE WODY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „USTRONIE”**

**RADOM, 2023 R.**

**Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu i dostawy ciepła na cele ogrzewania i podgrzania wody do budynków i podziału całkowitych kosztów zakupu na poszczególne lokale oraz zasady dokonywania rozliczeń z użytkownikami wszystkich lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.**

**Podstawa prawna:**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn.zm.)
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2166 z późn.zm.)
3. 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)
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.)
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U.Z 1999r. Nr 74, poz. 836; zm. Dz. U. z 2009 r. Nr 205, poz. 1584)
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225)
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725)
8. Polska Norma PN-EN 834 – sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 poz. 1048)
10. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2063)
11. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.)
12. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2021 r. , poz. 1805 z późn. zm.)
13. Ustawa z dnia 16 września 1982 r.- Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)
14. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 438)
15. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” w Radomiu

## Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:
  - 1) *c.o.* – centralne ogrzewanie,
  - 2) *c.w.u.* – ciepła woda użytkowa.
  - 3) *z.w.*- zimna woda
  - 4) **dostawca ciepła** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Spółdzielnią,
  - 5) **odbiorca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ustronie” w Radomiu zwana dalej Spółdzielnią,
  - 6) **użytkownik lokalu**– osoba lub osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności, najemca lokalu stanowiącego własność Spółdzielni, osoba lub osoby użytkujące lokal bez tytułu prawnego. Ww. osoby nie są odbiorcami ciepła w rozumieniu Prawa energetycznego, nie biorą udziału w rozliczaniu całkowitych kosztów zakupu i dostawy ciepła, lecz w ich podziale na użytkowników lokali.
  - 7) **Sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku wielolokalowego.
  - 8) **Okres rozliczeniowy** – okres 12 miesięcy od 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego.
  - 9) **firma rozliczeniowa** - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, w zakresie rozliczania kosztów ciepła wyłoniony w drodze przetargu, któremu odbiorca końcowy - Spółdzielnia na podstawie odrębnej umowy zlecił rozliczenie kosztów ciepła,
  - 10) **rozliczenie indywidualne** – podział poniesionych kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
  - 11) **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.
  - 12) **lokale opomiarowane w zakresie c.o.** – lokale mieszkalne, w których Spółdzielnia lub podmiot przez nią upoważniony zainstalował na grzejnikach podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostatyczne spełniające wymogi określone przepisami powszechnie obowiązującymi, a w szczególności określone

Polskimi Normami lub aprobatami technicznymi, oraz lokale użytkowe wyposażone w ciepłomierze.

- 13) **lokale nieopomiarowane w zakresie c.o.** – lokale, w których nie zainstalowano na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania oraz zaworów termostatycznych, a także lokale w których zamontowano podzielniki bez wiedzy Spółdzielni,
- 14) **lokale opomiarowane w zakresie c.w.u.** – lokale, do których ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego przez Spółdzielnię lub upoważnioną przez nią osobę wodomierza lokalowego, oplombowanego przez Spółdzielnię, spełniającego wymogi określone obowiązującymi przepisami, a w szczególności posiadającego legalizację wymaganą przepisami ustawy Prawo o miarach,
- 15) **lokale nieopomiarowane w zakresie c.w.u.** – lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczonej ciepłej wody, a także lokale, w których stwierdzono niesprawność urządzeń oraz lokale, których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań, wymiany, legalizacji wodomierzy lub kontroli ich prawidłowego działania, a także lokale, w których wodomierz nie został zaplombowany przez Spółdzielnię,
- 16) **budynek** – pod pojęciem należy rozumieć zarówno jeden budynek jak i grupę budynków posiadających wspólny węzeł cieplny,
- 17) **współczynnik wyrównawczy (LAF) – współczynnik korygujący zużycie** ciepła na ogrzewanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali. Współczynników wyrównawczych nie stosuje się w przypadkach rozliczania kosztów ogrzewania budynku według powierzchni użytkowej lokali w danym budynku, zgodnie z § 26 niniejszego regulaminu.
- 18) **współczynnik oceny (UF)** – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika. Wartość współczynnika jest zakodowana w pamięci elektronicznej podzielnika.
- 19) **jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny (UF) zakodowany w odczycie podzielnika.
- 20) **obliczeniowa podzielnikowa jednostka zużycia** – tj. jednostka zużycia, czyli wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny (UF) i współczynnik wyrównawczy (LAF).
- 21) **temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą przyjęto przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla

pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.

- 22) **minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20° C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali. Każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
- 23) **wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
- 24) **koszty zakupu energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację w danym budynku lub korzystających z c.w.u.
- 25) **koszt ogrzewania** - suma opłat stałych i zmiennych ponoszonych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
- 26) **koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u. )** – suma opłat stałych i zmiennych ponoszonych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej (przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym).
- 27) **Koszty stałe** – koszty niezależne od zużycia ciepła lub paliwa gazowego na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
- 28) **Koszty zmienne** – koszty zależne od zużycia ciepła lub paliwa gazowego dostarczonego na ogrzewanie budynku lub podgrzanie wody określonego w GJ lub kWh.
- 29) **Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania** – suma opłat zaliczkowych naliczonych na poczet kosztów centralnego ogrzewania dla każdego lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
- 30) **Zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody** – suma opłat zaliczkowych naliczonych na poczet kosztów podgrzania wody dla każdego lokalu w danym okresie rozliczeniowym.
- 31) **Suma powierzchni** – powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych rozliczanych w danym budynku.
- 32) **Węzeł cieplny** – to połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do zmiany rodzaju i parametrów nośnika ciepła (gorąca woda) dostarczanego z sieci wysokoparametrowej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego z węzła cieplnego do instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody w nieruchomości budynkowej lub dla grupy budynków.
- 33) **Grupowy węzeł cieplny** – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden budynek.
- 34) **układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań

- którego, odbiorca końcowy – Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
- 35) **koszty rozliczenia** – wynagrodzenie z tytułu wykonanego rozliczenia, które Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej koszty dostawy ciepła na poszczególnych użytkowników, zgodnie z zawartą umową. Wynagrodzenie obejmuje koszty wykonania indywidualnych rozliczeń, koszty serwisu i dzierżawy urządzeń służących rozliczeniu kosztów ciepła, zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczeniową.
  - 36) **Rozliczanie zamienne** - rozliczanie na podstawie powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła ( c.o. i c.w.u.) wg zapisów niniejszego regulaminu.
  - 37) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „USTRONIE” w Radomiu.
  - 38) **Rozporządzenie** - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2002 r. poz. 1225)
  - 39) **Odszkodowanie** – należność finansowa, którą ponosi użytkownik lokalu w przypadkach opisanych w regulaminie określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne.

## § 2

Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” w Radomiu zasilane są w energię ciepłą z systemowej sieci ciepłowniczej na podstawie umów zawartych z dostawcą ciepła.

## § 3

1. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za pisemną zgodą Spółdzielni i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez użytkownika lokalu jest on zobowiązany, na żądanie Spółdzielni, przywrócić stan pierwotny.
2. Instalacja ciepłej wody użytkowej jest częścią wspólną nieruchomości do zaworu głównego w mieszkaniu łącznie z tym zaworem i wodomierzem ciepłej wody, bez instalacji za wodomierzem, urządzeń sanitarnych i armatury.
3. Do obowiązków Spółdzielni należy zapewnienie dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz utrzymanie prawidłowego stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
4. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
  - a) udostępnienie pomieszczeń w celu:
    - zamontowania urządzeń służących indywidualnemu rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, oraz w koniecznych przypadkach odpowietrzników miejscowych,
    - dokonywania odczytów urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych,

- przeglądu oraz sprawdzenia stanu technicznego i prawidłowości działania ww. urządzeń,
  - legalizacji, konserwacji, naprawy i wymiany tych urządzeń,
- b) ochrona urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych przed ich uszkodzeniem,
  - c) zapewnienie swobodnego dostępu do grzejników i wodomierzy,
  - d) niezwłoczne zgłoszenie w administracji osiedla uszkodzenia (np.: zerwanie plomby) lub niewłaściwego działania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe szkody,
  - e) weryfikacja ilości podzielników oraz jednostek przyjętych do rozliczenia
  - f) weryfikacja poprawności przyjętych do rozliczeń kosztów ogrzewania odczytów poprzez sprawdzenie wskazań podzielników i ilości podzielników oraz natychmiastowe informowanie Spółdzielni o rozbieżnościach, gdyby takie wystąpiły,
  - g) weryfikacja poprawności przyjętych do rozliczeń podgrzania wody odczytów poprzez sprawdzenie wskazań wodomierzy oraz natychmiastowe informowanie Spółdzielni o rozbieżnościach, gdyby takie wystąpiły,
  - h) nie montowanie w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączenia do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez zgody Spółdzielni,
  - i) informowanie Spółdzielni o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki,
  - j) poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie pisemnej zgody na wymianę grzejnika,
  - k) zapewnienie właściwych warunków eksploatacyjnych lokali poprzez stosowanie nastaw głowic zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą **rozporządzeniem** temperaturę użytkowania pomieszczeń, nie niższą niż 16°C.
5. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu i przedstawiciela Spółdzielni, zaś wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie stosownym protokołem.
  6. W przypadku zalegania z opłatami Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zaprzestaniu dostawy do lokalu centralnego ogrzewania lub ciepłej wody, o ile działanie takie nie spowoduje zakłóceń w dostawie mediów do innych lokali.

## **Rozdział II. ZASADY OGÓLNE – PODZIELNIKI KOSZTÓW**

### § 4

1. Montaż podzielników, ich odczyt i rozliczenia wykonywane są przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia posiada podpisaną umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montowane są na grzejnikach zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu. Elektronicznych podzielników kosztów nie montuje się w pomieszczeniach, w których brak jest możliwości technicznych montażu, a w szczególności w pomieszczeniach łazienek, pralniach, suszarniach, klatkach schodowych, pomieszczeniach z pionami świecowymi lub

„mieszanym” systemem ogrzewania (grzejniki na skrajnych kondygnacjach, w pozostałych pion świecowy).

3. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania prowadzone są po zakończonym okresie rozliczeniowym na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony do Spółdzielni.
4. Koszty robót serwisowych wykonanych przez firmę zewnętrzną na wniosek użytkownika lokalu, doliczane są oddzielnie i rozliczane indywidualnie na każdego użytkownika, zgodnie ze stawkami określonymi w umowie ze Spółdzielnią.

#### § 5

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdego budynku.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie lub, w przypadku niemożliwości jego zwołania, po przyjęciu sprawozdania przez Radę Nadzorczą.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie indywidualne w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

#### § 6

1. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Odczyty wskazania podzielników kosztów są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
3. W przypadku braku odczytu podzielnika, wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale IX niniejszego Regulaminu.
4. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania podzielnika kosztów użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
5. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt

manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.

6. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
7. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wskutek nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego istnieje możliwość podziału rozliczenia na użytkowników lokalu zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale IX niniejszego Regulaminu.

### **Rozdział III. ZASADY OGÓLNE – WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY**

#### **§ 7**

1. **Zasady wymiany, montażu, legalizacji, eksploatacji wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami, obowiązki użytkowników lokali i Spółdzielni w tym zakresie oraz zasady wnoszenia opłat za zużycie ciepłej wody (bez kosztów jej podgrzania) zostały zawarte w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, ustalania odpłatności z tego tytułu oraz zasady wymiany.**
2. Montaż wodomierzy ciepłej wody wykonywany jest przez firmę zewnętrzną, z którą Spółdzielnia posiada podpisaną umowę.
3. Wodomierze ciepłej wody instalowane są w lokalu lub na klatkach schodowych.

#### **§ 8**

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje odrębnie dla każdego budynku.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane jest za okres rozliczeniowy, który trwa 12 miesięcy tj. od 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie lub w przypadku niemożliwości jego zwołania, po przyjęciu sprawozdania przez Radę Nadzorczą.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej.

#### **§ 9**

1. Obsługa i odczyt wskazań wodomierzy lokalowych ciepłej wody dokonywana jest przez podmiot upoważniony przez Spółdzielnię lub pracowników Spółdzielni.
2. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody.
3. W przypadku braku odczytu wodomierza wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami zawartymi w Regulaminie

rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, ustalania odpłatności z tego tytułu oraz zasady wymiany i montażu wodomierzy.

4. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom prawa do niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu dokonania odczytu lub stwierdzenia wystąpienia awarii, ustalenia przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
5. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika w instalację wodociągową i wodomierze uniemożliwiających prawidłowy pomiar zużytej wody stosuje się § 20 niniejszego Regulaminu.
6. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

#### **Rozdział IV. KOSZTY DOSTAWY CIEPŁA**

##### § 10

1. Koszty zakupu ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z dostawą energii cieplnej dostarczanej przez zewnętrznych dostawców, rozliczane z dostawcą na podstawie zawartych umów.
2. Koszty te obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

##### § 11

Koszty zakupu ciepła dostarczanego przez zewnętrznych dostawców są równe opłatom ponoszonym przez Spółdzielnię na podstawie wystawionych faktur zgodnie z zawartą umową i obejmują:

- a) **koszty stałe** (niezależne od zużycia energii cieplnej), w tym koszty za:
  - moc zamówioną,
  - usługi przesyłowe liczone wg mocy zamówionej przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego,
  - nośnik ciepła (napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
  - inne usługi lub czynności wykonywane przez dostawcę ciepła na zlecenie Spółdzielni
- b) **koszty zmienne** (wynikające ze zużycia energii cieplnej), w tym koszty za:
  - ciepło dostarczone do budynku lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych,
  - usługi przesyłowe ciepła.

##### § 12

Do kosztów, o których mowa w § 11 ust. 1 nie zaliczają się koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach, koszty utrzymania węzłów i sieci cieplnych. Koszty te zalicza się do kosztów utrzymania budynków, pokrywanych opłatami za używanie lokali.

## **Rozdział V. PODZIAŁ ZUŻYCIA CIEPŁA NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY**

### § 13

1. Koszty zakupu ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. Podział poniesionych kosztów dostawy ciepła przeprowadza się, przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danego budynku w okresie rozliczeniowym oddzielnie na związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie na związane z podgrzaniem wody. Koszty c.o. i podgrzania wody ewidencjonuje się z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
3. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.

### § 14

1. W przypadku węzła cieplnego dwufunkcyjnego zaopatrującego budynek w ciepło na cele ogrzewania i podgrzania wody obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody i ogrzewanie odbywa się w zależności od wyposażenia węzła w układy pomiarowe następująco:
  - ilość ciepła na cele ogrzewania ustala się wg wskazań ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania (podlicznika c.o.);
  - ilość ciepła na podgrzanie wody określa się jako różnicę wskazań ciepłomierza głównego zamontowanego w węźle cieplnym i wskazań ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania (podlicznika c.o.) w tym węźle;z wyłączeniem tych węzłów, w których zamontowane są zarówno podliczniki c.o. jak i podliczniki c.w.u.
2. W przypadku uszkodzenia licznika ciepła (ciepłomierza) rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania (podlicznika c.o.) w węźle cieplnym o którym mowa w ust.1 przyjmuje się, że do czasu usunięcia uszkodzenia zużycie ciepła rozlicza się proporcjonalnie do mocy zamówionych na cele c.o. i c.w.u.

### § 15

1. W przypadku, gdy budynki zasilane są z dwufunkcyjnego węzła grupowego, w pierwszej kolejności określana jest ilość ciepła na cele ogrzewania i cele podgrzania wody w grupowym węźle cieplnym wg zapisów § 14 Regulaminu, a następnie ilość ciepła dzielona jest na budynki zasilane z tego węzła.
2. Koszty ogrzewania danego budynku stanowi suma kosztów stałych i zmiennych. Koszty stałe ustala się w oparciu o moc zamówioną na cele ogrzewania dla tego budynku (zgodnie z § 11 pkt. a), natomiast koszty zmienne na podstawie

wskazań ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania (podlicznika c.o.) zamontowanego na budynku (zgodnie z § 11 pkt.b).

3. W przypadku węzłów cieplnych grupowych - różnica między wskazaniem głównego ciepłomierza zamontowanego w grupowym węźle cieplnym a sumą wskazań podliczników c.o. zamontowanych na poszczególnych budynkach należących do danego węzła cieplnego rozliczana jest proporcjonalnie do mocy pobranej przez dany budynek.
4. Koszty podgrzania wody danego budynku stanowi suma kosztów stałych i zmiennych. Koszty stałe określa się w oparciu o moc zamówioną na cele podgrzania wody dla tego budynku (zgodnie z § 11 pkt. a), natomiast koszty zmienne w oparciu o ilość ciepła dostarczonego do budynku na cele podgrzania wody określone wg wzoru:

$$5. \quad K_{i.C.W.} = \frac{G_{bud.ind.}}{\Sigma G_{bud.ind.}} * K_{C.W.wezla}$$

gdzie:

$K_{i.C.W.}$  – obliczeniowe koszty zmienne ciepła na podgrzanie wody dla danego budynku.

$G_{bud.ind.}$  – zużycie ciepłej wody określone wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych ciepłej wody w budynku (jako suma zużycia ciepłej wody wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych oraz sumy ryczałów w lokalach nieopomiarowanych w tym budynku). Dla mieszkań nieopomiarowanych, miesięczne zużycie ciepłej wody na osobę w lokalu, przyjmuje się w ilości ustalonej przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.

$\Sigma G_{bud.ind.}$  – zużycie ciepłej wody określone wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych ciepłej wody w budynkach zasilanych w ciepłą wodę (jako suma zużycia ciepłej wody wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych oraz sumy ryczałów w lokalach nieopomiarowanych we wszystkich budynkach) z danego węzła grupowego. Dla mieszkań nieopomiarowanych, miesięczne zużycie ciepłej wody na osobę w lokalu, przyjmuje się w ilości ustalonej przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.

$K_{C.W.wezla}$  – koszty zmienne ciepła na podgrzanie wody określone dla węzła grupowego zgodnie z zapisem ust.1.

## Rozdział VI. ZASADY NALICZANIA OPŁAT I ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

### § 16

1. Na poczet pokrycia kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wnoszą comiesięczne zaliczki. Zaliczki wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych na poczet kosztów podgrzania wody ustalane są na podstawie ponoszonych przez Spółdzielnię całkowitych kosztów w poprzednich okresach rozliczeniowych oraz przewidywanego wskaźnika wzrostu cen, lub zmiany taryfy przez dostawcę ciepła.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody naliczane są w następujący sposób:
  - opłata stała miesięczna (zaliczka) naliczana w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na pokrycie planowanych kosztów stałych **w budynkach z izolowanymi pionami (nowa instalacja ciepłej wody)**
  - opłata stała miesięczna (zaliczka) naliczana w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu na pokrycie planowanych kosztów stałych oraz 20% kosztów zmiennych podgrzania wody (część kosztów zmiennych stanowiących koszty strat ciepła na cyrkulacji) w budynkach, gdzie **piony instalacji nie są izolowane,**
  - opłata zmienna (zaliczka) naliczana w zł/m<sup>3</sup> wg wskazań wodomierzy indywidualnych na pokrycie 100% planowanych kosztów zmiennych podgrzania wody **w budynkach z izolowanymi pionami (nowa instalacja ciepłej wody)**
  - opłata zmienna (zaliczka) naliczana w zł/m<sup>3</sup> wg wskazań wodomierzy indywidualnych na pokrycie 80% planowanych kosztów zmiennych podgrzania wody w budynkach gdzie **piony instalacji nie są izolowane,**
  - w przypadku braku opomiarowania zużycia ciepłej wody w lokalu – opłatę zmienną (zaliczkę) określa się w wysokości szacunkowej, wyrażonej w zł/ osobę w lokalu. Dla określenia stawek przyjmuje się szacunkowe zużycie ciepłej wody na poziomie ustalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w drodze uchwały.
3. Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody wnoszone są miesięcznie przez okres 12 miesięcy.
4. Wysokości wnoszonych zaliczek na poczet opłat za podgrzanie wody uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### § 17

1. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np.: podwyżka cen ciepła, zwiększone zużycie ciepła), zasadna jest zmiana wysokości zaliczki, celem dostosowania jej do wzrostu kosztów.
2. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## § 18

1. Koszty ciepła dostarczanego na cele podgrzania wody podlegają rozliczeniu za okres rozliczeniowy o którym mowa w § 1 ust.1 pkt.7.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody (stałych i zmiennych) następuje wg podziału:
  - a) w budynkach z izolowanymi pionami (nowa instalacja ciepłej wody):
    - koszty stałe z faktur dostawcy ciepła rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku,
    - koszty zmienne podgrzania wody z faktur dostawcy ciepła rozliczane proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody oraz sumy ryczałtów na lokalach nieopomiarowanych;
  - b) w budynkach gdzie pion instalacji nie są izolowane:
    - koszty stałe obejmują: koszty stałe z faktur dostawcy ciepła oraz 20% kosztów zmiennych podgrzania wody (część kosztów zmiennych stanowiących koszty strat ciepła na cyrkulacji), rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku,
    - koszty zmienne - 80% kosztów zmiennych podgrzania wody rozliczane proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody oraz sumy ryczałtów na lokalach nieopomiarowanych;
  - c) w przypadku braku opomiarowania zużycia ciepłej wody w lokalu – do rozliczenia przyjmuje się ilość zużytej ciepłej wody w wysokości szacunkowej, wyrażonej w zł/ osobę w lokalu na poziomie ustalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w drodze uchwały.
3. Przedmiotowe koszty stałe i koszty zmienne c.w.u. wyliczane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła.
4. Zaliczki indywidualnego użytkownika lokalu na podgrzanie wody c.w.u. rozlicza się porównując sumę indywidualnych zaliczek wniesionych przez cały okres rozliczeniowy dla danego lokalu do kosztu podgrzania wody w indywidualnym lokalu, wyliczonego zgodnie z poniższymi zasadami:
  - a) Koszt z tytułu opłaty stałej c.w.u. dla danego lokalu w budynku za cały okres rozliczeniowy wylicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stosunku kosztów stałych budynku (wyliczonych zgodnie z § 18 ust.2) do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.
  - b) Koszt zmienny podgrzania wody w indywidualnym lokalu wylicza się na podstawie kosztów zmiennych (wyliczonych zgodnie z § 18 ust.2) w budynku w proporcji do udziału zużycia ciepłej wody w lokalu, określonego na podstawie odczytu wodomierza c.w.u. (wodomierzy c.w.u.) w stosunku do sumy zużycia ciepłej wody wszystkich lokali powiększonej o ryczałty w danym budynku.
5. Zaliczka na opłatę stałą c.w.u. oraz zaliczka na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody zatwierdzone są przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w drodze uchwały.
6. Zaliczki o których mowa w ust. 5 wnoszone są przez użytkownika lokalu co miesiąc wraz z opłatami czynszowymi.

7. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła i rozliczenie dostawy kosztów zimnej wody następuje po zatwierdzeniu bilansu rocznego przez Walne Zgromadzenie lub w przypadku niemożliwości jego zwołania, po przyjęciu sprawozdania finansowego przez Radę Nadzorczą.
8. Rozliczenie indywidualne każdego lokalu z tytułu opłat za c.o.; c.w.u. oraz zw. należy wykonać w terminie do 4 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego c.o. oraz c.w.u.
9. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ciepła przeznaczonego **na podgrzanie wody nastąpi nadpłata**, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona:
  - a) w pierwszej kolejności na pokrycie niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia kosztów c.o. lub z.w.
  - b) kolejno zostanie przeznaczona na poczet powstałego zadłużenia wobec Spółdzielni,
  - c) a następnie na poczet bieżących opłat miesięcznych.
10. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów **zimnej wody nastąpi nadpłata**, wysokość nadpłaty zostaje zaliczona:
  - a) w pierwszej kolejności na pokrycie niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia kosztów c.o. lub c.w.u.
  - b) kolejno zostanie przeznaczona na poczet powstałego zadłużenia wobec Spółdzielni,
  - c) a następnie na poczet bieżących opłat miesięcznych.
11. Dopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni w ciągu 60 dni od daty otrzymania rozliczenia.

#### § 19

1. Koszty stałe c.w.u. rozlicza się na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Stanowią one opłatę stałą c.w.u.
2. Koszty zmienne c.w.u. rozlicza się na m<sup>3</sup> zużytej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi (ciepła woda) lub ryczałtem na osobę wyliczonym zgodnie z § 18.

### **Rozdział VII. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY**

#### § 20

1. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia.
2. W przypadku stwierdzenia przez pracownika Spółdzielni lub przez osobę upoważnioną do odczytów awarii wodomierza ciepłej wody, niezgłoszonej do Spółdzielni, ale niewynikającej z winy użytkownika, zużycie w danym okresie rozliczeniowym naliczone zostanie wg. średniego zużycia wody za trzy ostatnie

- okresy rozliczeniowe. Taki tryb rozliczeń może być stosowany przez okres nie dłuższy niż 1 miesiąc. Po tym okresie nastąpi rozliczanie na zasadzie ryczału.
3. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika w instalację wodociągową i wodomierze uniemożliwiających prawidłowy pomiar zużytej wody i nielegalny pobór wody, użytkownik zostaje obciążony:
    - a) za uszkodzenie wodomierza, unieruchomienie liczydła, zerwanie plomb:
      - rozliczeniem wg stawki ryczałtowej za okres od ostatniego odczytu do czasu zamontowania nowego wodomierza lub naprawy obecnego,
      - kosztem wodomierza, jego wymiany i niezbędnych robót towarzyszących.
    - b) za ingerencję w instalację wodociągową:
      - rozliczeniem wg stawki ryczałtowej za okres od ostatniego odczytu do czasu zamontowania nowego wodomierza lub naprawy obecnego,
      - kosztem przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego.
  4. Użytkownik, o którym mowa w pkt. 3a i 3 b zostaje również obciążony karą w kwocie równej iloczynowi:  $100 \text{ m}^3 \text{ wody} * \text{cena m}^3 \text{ wody obowiązującej w dniu stwierdzenia winy użytkownika lokalu}$ .
  5. Wymiana uszkodzonego wodomierza przez Spółdzielnię lub podmiot przez nią upoważniony musi nastąpić niezwłocznie po stwierdzeniu awarii.
  6. W przypadku nieobecności głównego lokatora uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
  7. W przypadku zmiany właściciela lub najemcy lokalu mieszkalnego lub użytkowego występującej w trakcie trwania okresu rozliczeniowego należy:
    - a) jeżeli Spółdzielnia odbiera zdawany lokal a następnie przekazuje następnemu właścicielowi lub najemcy - w lokalach wyposażonych w wodomierze indywidualne każdorazowo dokonać międzyodczytu. Czynności dokonuje upoważniony pracownik Spółdzielni lub osoba posiadająca upoważnienie. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego sporządzić oddzielnie rozliczenie na odbiorców indywidualnych w lokalu z uwzględnieniem okresów jego zajmowania i ilości zużycia ciepłej i zimnej wody ustaloną w oparciu o wskazania wodomierzy oraz kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między sumą wskazań wodomierzy głównych w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, proporcjonalnie do zużycia w lokalu.
    - b) W przypadku zmiany właściciela lub najemcy lokalu występującej w trakcie okresu rozliczeniowego, w której Spółdzielnia nie jest stroną dokonywanej transakcji zbycia i nabycia lokalu, zainteresowane strony zobowiązane są do uzgodnienia między sobą formy regulowania należności za ciepłą i zimną wodę po sporządzeniu rozliczenia indywidualnego. W związku z powyższym:
      - w lokalach wyposażonych w wodomierze na ciepłą i zimną wodę nie dokonuje się międzyodczytów, a strony transakcji składają oświadczenia według załącznika nr 1 do niniejszego regulaminu,
      - po zakończeniu okresu rozliczeniowego sporządza się jedno rozliczenie za cały okres rozliczeniowy.
  8. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania

odczytu zdalnego spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie jak dla lokalu nieopomiarowanego zgodnie z § 18 ust. 2 lit. c Regulaminu.

## **Rozdział VIII. ZASADY WNOSZENIA OPŁAT I ROZLICZANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA**

### § 21

1. Na poczet kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania użytkownicy lokali mieszkalnych i lokali użytkowych wnoszą comiesięczne opłaty zaliczkowe, których suma za dany okres rozliczeniowy traktowana jest jako zaliczka. Podlega ona ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Każde indywidualne rozliczenie zawiera:
  - zaliczkę (suma miesięcznych opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym)
  - koszt ogrzewania lokalu
  - wynik (nadpłata lub niedopłata)
2. Zaliczki wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych na poczet kosztów centralnego ogrzewania ustalane są na podstawie ponoszonych przez Spółdzielnię całkowitych kosztów w poprzednich okresach rozliczeniowych z uwzględnieniem warunków zewnętrznych panujących w czasie trwania sezonu grzewczego, zmiany taryfy przez dostawcę ciepła oraz przewidywanego wskaźnika wzrostu cen w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Wymiar opłaty miesięcznej ustalany jest w jednej pozycji określonej jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i ustalonej wysokości stawki zaliczkowej w zł/m<sup>2</sup>. Zaliczki wnoszone są przez okres 12 miesięcy w okresie rozliczeniowym.
4. Podstawą ustalenia zaliczki za c.o. z użytkownikami, którzy nie posiadają podzielników kosztów ogrzewania lokalu w budynku opomiarowanym, jest miesięczna zaliczka na poczet kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej planowany na dany rok w danym budynku dla lokali opomiarowanych, powiększony współczynnikiem 1,50. Z wyłączeniem lokali użytkowych, dla których opłat za c.o. ustalane są odrębnie w drodze uchwały Rady Nadzorczej.
5. Wysokości wnoszonych zaliczek na poczet opłat za centralne ogrzewanie uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### § 22

1. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np.: podwyżka cen ciepła, zwiększone zużycie ciepła), zasadna jest zmiana wysokości zaliczki, celem dostosowania jej do wzrostu kosztów.
2. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

### § 23

1. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy ciepła przeprowadza się, przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danego budynku w okresie

rozliczeniowym oddzielnie na związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie na związane z podgrzaniem wody. Koszty c.o. i podgrzania wody ewidencjonuje się z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.

2. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania następuje po zatwierdzeniu bilansu rocznego przez Walne Zgromadzenie lub w przypadku niemożliwości jego zwołania, po przyjęciu sprawozdania finansowego przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenie indywidualne każdego lokalu z tytułu opłat za c.o.; c.w.u. oraz zw. należy wykonać w terminie do 4 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego c.o. oraz c.w.u.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów ciepła przeznaczonego **na centralne ogrzewanie dla lokalu nastąpi nadpłata**, to :
  - a) w pierwszej kolejności zostanie zaliczona na pokrycie niedopłaty powstałej w wyniku rozliczenia kosztów ciepła przeznaczonego do podgrzania wody lub rozliczenia z.w.,
  - b) kolejno zostanie przeznaczona na poczet powstałego zadłużenia wobec Spółdzielni.
  - c) a następnie na poczet bieżących opłat miesięcznych.
5. Dopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni w ciągu 60 dni od daty otrzymania rozliczenia.

#### § 24

1. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania w oparciu o odczyty podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
  - systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN-EN 834,
  - umową rozliczeniową zawartą pomiędzy firmą rozliczeniową a Spółdzielnią,
  - niniejszym regulaminem.
2. Budynek musi być wyposażony w jednolity system podzielnikowy. Niemożliwe jest wykorzystanie różnego rodzaju podzielników do rozliczania kosztów ogrzewania w jednym budynku.

#### § 25

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania budynku na poszczególne lokale następuje wg podziału na:
  - a) **koszty stałe** (niezależne od zużycia ciepła) wynikające z faktur dostawcy ciepła – dzielone są (rozliczane) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danym budynku.
  - b) **koszty zmienne** (zależne od zużycia ciepła) wynikające z podziału ciepła na cele podgrzania wody i ogrzewania zgodnie z zapisem § 14 i 15 Regulaminu dzielone są na:
    - **koszty wspólne** w wysokości 60% kosztów zmiennych – przeznaczone na pokrycie kosztów ogrzania łazienek, klatek schodowych, pomieszczeń

wspólnego użytkowania, ciepła dostarczanego do lokali z pionów grzewczych oraz ciepła przenikającego między lokalami. Koszty te dzielone są (rozliczane) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danym budynku.

- **koszty zużycia** w wysokości 40% kosztów zmiennych – przeznaczone na pokrycie kosztów ogrzania lokalu grzejnikami z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 Regulaminu. Koszty te dzielone są (rozliczane) proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych UF zależnych od mocy grzejnika oraz współczynników redukcyjnych LAF położenia lokalu w bryle budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze LAF uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku ustalane są dla lokali mieszkalnych na podstawie obliczeń wykonanych przez firmę FEBES Filip Bańkowski – audytora energetycznego z listy Zrzeszenia Audytorów Energetycznych. Współczynniki wyrównawcze zostały obliczone odrębnie dla każdego lokalu, w oparciu o dokumentację techniczną danego budynku.
  3. Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku, Spółdzielnia są dostępne w siedzibie Spółdzielni, na administracjach oraz na stronie internetowej.
  4. Jeżeli budynek zostanie częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe, wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
  5. Dla lokali użytkowych ustala się do rozliczenia kosztów ogrzewania jednakowy dla wszystkich lokali współczynnik wyrównawczy położenia lokalu w bryle budynku, w wysokości 1,0. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zmianie tego współczynnika.
  6. Współczynniki wyrównawcze UF uwzględniające rodzaj i wielkość grzejnika do rozliczenia kosztów ogrzewania, dobrane są na podstawie posiadanej przez firmę rozliczeniową bazy danych.

## § 26

1. Zgodnie z zapisami art. 45a ust. 12 ustawy Prawo energetyczne, rozliczenie kosztów zmiennych ogrzewania w danym budynku przy zastosowaniu wskazań urządzeń podzielnikowych może być zastąpione systemem rozliczeń kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali, jeśli zażąda tego w formie pisemnej więcej niż 3/4 użytkowników lokali w danym budynku.
2. Zmiana systemu rozliczenia kosztów zmiennych ogrzewania może być dokonywana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego. W przypadku zastosowania dla budynku rozliczenia o którym mowa w ust. 1 nie uwzględnia się współczynników wyrównawczych.

## Rozdział IX. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA

### § 27

1. **W lokalach nieopomiarowanych** (jeśli użytkownik odmówił/ nie udostępnił do zamontowania elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania) znajdujących się w budynku wyposażonym w podzielniki elektroniczne kosztów - koszty stałe i koszty zmienne wspólne wylicza się zgodnie z zapisem § 25 Regulaminu, natomiast koszty zmienne zużycia wylicza się wg maksymalnego zużycia jakie wykaże lokal całkowicie opomiarowany i odczytany w tym budynku w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
2. Jeśli użytkownik **odmówił/ nie udostępnił do zamontowania elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania w jednym z pomieszczeń lokalu** znajdującego się w budynku wyposażonym w podzielniki elektroniczne podzielników kosztów - to koszty stałe i koszty zmienne wspólne wylicza się zgodnie z zapisem § 25 Regulaminu, natomiast koszty zmienne zużycia wylicza się wg maksymalnego zużycia w lokalu odniesione do 1 m<sup>2</sup> powierzchni danego pomieszczenia.
3. Jeśli użytkownik:
  - **uniemożliwił dokonania sprawdzenia i odczytu manualnego podzielników** mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
  - **uszkodził plombę podzielnika, podzielnik lub podzielniki,**
  - **dokonał ingerencji w podzielnik lub podzielniki w celu zafałszowania wskazań,**od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości: koszty stałe i koszty zmienne wspólne wylicza się zgodnie z zapisem § 25 Regulaminu, natomiast koszty zmienne zużycia wylicza się wg maksymalnego zużycia jakie wykaże lokal całkowicie opomiarowany i odczytany w tym budynku w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
4. Jeśli nastąpiła **awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika** lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe - koszty zmienne zużycia ogrzewania dla tych lokali wylicza się wg średniego zużycia w budynku.
5. Jeśli nastąpiła **awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika** lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe - koszty zmienne zużycia ogrzewania dla tego pomieszczenia w lokalu wylicza się wg średniego zużycia wynikającego z odczytu pozostałych podzielników w lokalu.
6. Grzejniki, które zostały **zdemontowane za zgodą Spółdzielni** lub za zgodą Spółdzielni została zmieniona wydajność grzejników – grzejniki zostaną uwzględnione w rozliczeniu zgodnie z okresem ich użytkowania.

7. Wymiana grzejnika w lokalu (okresowy demontaż) może nastąpić po zakończonym okresie grzewczym, na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony do Spółdzielni, która analizuje możliwość demontażu, który może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach i nie może trwać dłużej niż 14 dni.
8. Po ww. okresie 14 dni, gdy użytkownik nie zgłosi do Spółdzielni zamontowania grzejnika, lokal będzie traktowany jako lokal nieopomiarowany i rozliczany według maksymalnego wskaźnika zużycia ciepła na m<sup>2</sup>, jaki wykaże mieszkanie całkowicie opomiarowane i odczytane w tym budynku.
9. Grzejniki (pojedyncze) **zdemontowane bez zgody Spółdzielni** rozliczane będą wg maksymalnego zużycia w lokalu odniesione do 1 m<sup>2</sup> powierzchni danego pomieszczenia, w przypadku zdemontowania wszystkich grzejników wg maksymalnego zużycia jakie wykaże lokal całkowicie opomiarowany i odczytany w tym budynku w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
10. W przypadku braku odczytu przy dwóch kolejnych próbach odczytów choć jednego podzielnika i odmowy wpuszczenia do mieszkania ekipy serwisowej w celu kontroli i naprawy podzielnika, koszty ogrzewania będą naliczane jak dla mieszkania nieopomiarowanego według ust.1.
11. W lokalach, które w uzgodnieniu ze Spółdzielnią korzystają w części z centralnego ogrzewania, wielkość powierzchni przyjętej do rozliczenia lub procentowy udział w kosztach dostawy ciepła jest ustalany przez Zarząd na podstawie oceny dokonanej przez komisję techniczną Spółdzielni.

#### § 28

1. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zmienia się użytkownik lokalu należy zawiadomić o tym fakcie Spółdzielnię i udostępnić lokal w celu dokonania częściowych odczytów urządzeń pomiarowych będących podstawą do ustalenia kosztów ogrzewania lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
2. Użytkownicy mogą postanowić, iż całość kosztów za cały okres rozliczeniowy przejmuje nabywca, po wcześniejszym pisemnym złożeniu oświadczenia w Spółdzielni w tym zakresie.
3. W przypadku braku oświadczenia o którym mowa w ust. 2 rozliczenie dotyczyć będzie za cały okres rozliczeniowy użytkownika lokalu, który posiadał prawny tytuł do lokalu w dniu odczytu urządzeń pomiarowych.
4. Koszty usługi rozliczeniowej obciążają użytkownika lokalu.
5. Rozliczenie dla ustępującego użytkownika może nastąpić dopiero po zakończeniu okresu rozliczeniowego wraz z całkowitym rozliczeniem budynku lub grupy budynków w oparciu o koszty całego okresu rozliczeniowego, pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia w tym zakresie w Spółdzielni.
6. Użytkownicy lokali są obciążani opłatą, odrębną od kosztów ogrzewania budynków - za wykonanie rozliczania indywidualnego lokali wg następujących zasad:

- w rozliczeniu na podstawie podzielników kosztów ogrzewania - opłata jest iloczynem ilości podzielników w lokalu i opłaty za rozliczenie jednej sztuki podzielnika, zgodnej z umową zawartą między Spółdzielnią a firmą rozliczającą ,

-w przypadku mieszkania nieopomiarowanego biorącego udział w systemie rozliczenia na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, koszt rozliczenia jest zgodny z umową zawartą między Spółdzielnią a firmą rozliczającą.

## **Rozdział X. MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA NA OGRZANIE LOKALU**

### § 29

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego zostaje wyznaczony maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym.
2. Dla każdego okresu rozliczeniowego firma rozliczeniowa wyznacza maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu na podstawie minimalnego i maksymalnego zapotrzebowania ciepła w lokalach opomiarowanych podzielnikami ciepła wyliczonego przez firmę FEBES Filip Bańkowski – audytora energetycznego z listy Zrzeszenia Audytorów Energetycznych.
3. Minimalne i maksymalne zapotrzebowanie ciepła w lokalach zostanie wyliczone ponownie, w przypadku termomodernizacji budynku.
4. Jeżeli budynek zostanie częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe, wyliczone po ociepleniu minimalne i maksymalne zapotrzebowanie ciepła w lokalach stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.

### § 30

1. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w § 7 ust.2.pkt. 1 Rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2021 (podstawa prawna pkt.3), wylicza się jako wartość zużycia ciepła na lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
2. W przypadku gdy koszt zmienny zużycia wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń jest większy niż maksymalny koszt zmienny zużycia w lokalu, to do rozliczenia przyjmuje się maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła wg § 30 ust. 1.
3. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w § 7 ust.2 pkt.2 Rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2021(podstawa prawna pkt.3) wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt.1 Ustawy Prawo budowlane.

4. W przypadku gdy koszt zmienny zużycia ciepła dla lokalu wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń jest mniejszy niż minimalny koszt zmienny zużycia to do rozliczenia przyjmuje się minimalny koszt zmienny zużycia ciepła wg § 30 ust. 3.

**Rozdział XI. ZAKRES INFORMACJI PRZEKAZYWANYCH**  
**UŻYTKOWNIKOM LOKALI W ZAKRESIE KOSZTÓW**  
**I ZUŻYCIA CIEPŁA**

§ 31

Spółdzielnia dostarcza użytkownikom lokali raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody wraz z poniższym zakresem informacji:

**a) dla budynku:**

1. Ilość pobranego ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody w budynku,
2. Powierzchnię lokali w budynku,
3. Ilość pobranego ciepła przypadającą na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali,
4. Koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i podgrzania wody,
5. Koszty stałe zakupu ciepła,
6. Koszty zmienne zakupu ciepła,
7. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
9. Średni koszt ogrzewania lokali w budynku przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali,
10. Informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
11. Informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
12. Informacje na temat składania skarg oraz możliwości rozstrzygnięcia sporów.

**b) dla lokalu:**

1. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. Wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od zużycia dla danego lokalu w okresie rozliczeniowym,
4. Wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od zużycia dla danego lokalu w okresie rozliczeniowym,
5. Wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów ogrzewania,
6. Wysokość prognozowanych miesięcznych zaliczek na poczet kosztów ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym,
7. Saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. Porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie

poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 32

Raz w miesiącu, na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia umożliwia uzyskanie następujących informacji o zużyciu ciepła:

1. Ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody,
2. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów w budynku,
3. Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych w danym lokalu,
4. Ilość ciepła zużytego na podgrzanie wody w danym lokalu.

**Rozdział XII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 33

1. Wszelkie sprawy nie ujęte w niniejszym Regulaminie rozstrzyga Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Traci moc Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 13.02.2014r. Uchwałą Nr 6.
3. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.05.2023r. Uchwałą Nr 43, wchodzi w życie z dniem podjęcia i ma moc obowiązującą do rozliczania kosztów począwszy od 01.06.2023r.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
S.M. USTRONIE

*Maciej Król*

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO  
RADY NADZORCZEJ  
S.M. USTRONIE

*Alicja Adamczyk*