

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA,
NA KOSZTY CIEPŁA DO CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DO
PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ, W LOKALACH
MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH, W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ WE WŁODAWIE**

I PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów ciepła, na koszty ciepła do centralnego ogrzewania i do przygotowania ciepłej wody użytkowej, w lokalach mieszkalnych i użytkowych, w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie, opracowano na podstawie:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2024 r. poz. 593),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418)
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836 z późn. zm.),
7. 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),
8. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2063),
9. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2020 r. poz. 718 z późn. zm.),
10. Polska Norma PN-EN 834:1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejnik – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 376 z późn. zm.),
12. Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych z dnia 15 stycznia 2007 r. (Dz. U. Nr 16, poz. 92),
13. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie.

II POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Niniejszy Regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz określa zasady rozliczeń z użytkownikami będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie, korzystających z lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
- 1) *Spółdzielnia* - Spółdzielnia Mieszkaniowa we Włodawie;
 - 2) *Użytkownik lokalu* – użytkownik, który posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu oraz użytkownik lokalu bez tytułu prawnego;
 - 3) *Węzeł cieplny* – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulujące ilości ciepła dostarczanego do instalacji w budynkach. Zaopatruje on w ciepło instalacje wewnątrz budynku;
 - 4) *Indywidualny węzeł cieplny* - węzeł cieplny obsługujący jeden budynek;
 - 5) *Grupowy węzeł cieplny* – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden budynek;
 - 6) *Liczniki* - zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła. Są to: wodomierze główne, wodomierze ciepłej i zimnej wody, podzielniki kosztów ogrzewania, ciepłomierze;
 - 7) *Powierzchnia użytkowa lokalu* – to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach;
 - 8) *Koszty zakupu ciepła* - to całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym;
 - 9) *Ciepła woda użytkowa* - to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 10) *Centralne ogrzewanie* - to instalacja i system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach;
 - 11) *Grzejnik* - to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania;
 - 12) *Okres rozliczeniowy* - to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania jest okres od 1 stycznia do 31 grudnia, a ciepłej wody użytkowej od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia;
 - 13) *Podzielnik* – elektroniczne urządzenie nagrzewnikowe umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych. Służy do ustalenia udziału danego lokalu w kosztach ogrzewania budynku;
 - 14) *Ciepłomierz* - zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło;
 - 15) *Współczynnik wyrównawczy* - współczynnik do wskazań „a” podzielników kosztów ogrzewania w lokalu, wynikający z położenia tego lokalu w bryle budynku. Współczynnik wyrównawczy zużycia 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

- zachowań użytkowników lokali. Współczynnik wyrównawczy ustala się zawsze dla całego lokalu a nie dla poszczególnych pomieszczeń;
- 16) *Współczynnik grzejnikowy* - współczynnik oceny mocy cieplnej danego grzejnika (typu - i wielkości);
 - 17) *Wodomierz* – mierzy ilość przepływającej wody zimnej lub ciepłej, w lokalach mieszkalnych, użytkowych, oraz innych miejscach poboru wody;
 - 18) *Wskazania wodomierzy* - stanowią podstawę do rozliczania na poszczególne lokale kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej;
 - 19) *Rozliczenie indywidualne* – stanowi podział 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;
 - 20) *Przedsiębiorstwo energetyczne (dostawca ciepła)* - podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw albo energii lub obrotu nimi;
 - 21) *Taryfa* – zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawą Prawo energetyczne;
 - 22) *Zamówiona moc cieplna* – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymogami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia: pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach, utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody użytkowej w punktach czerpalnych, prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji;
 - 23) *Budynek* - budynek z lokalami mieszkalnymi lub/i użytkowymi pozostającymi w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej we Włodawie wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;
 - 24) *p.u. budynku* - suma powierzchni użytkowych budynku wyrażona w metrach kwadratowych, podlegająca rozliczeniu kosztów ogrzewania;
 - 25) *c.o.* - centralne ogrzewanie;
 - 26) *c.w.u.* - ciepła woda użytkowa;
 - 27) *Lokal* - lokal mieszkalny lub użytkowy;
 - 28) *Lokal nieopomiarowany w zakresie c.o.* - lokal, w którym nie zainstalowano podzielników kosztów ciepła lub ciepłomierzy;
 - 29) *Lokal opomiarowany w zakresie c.o.* – lokal, w którym wszystkie grzejniki w pomieszczeniach (wyposażone w zawory termostatyczne z wyjątkiem łazienek, korytarzy) zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze;
 - 30) *Lokal opomiarowany w zakresie c.w.u.* – lokal, w którym ilość dostarczonej ciepłej wody określona jest wskazaniami zainstalowanego w tym celu wodomierza;
 - 31) *Powierzchnia lokalu centralnego ogrzewania* - powierzchnia użytkowa lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c. garderoba etc.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń;
 - 32) *Jednostki do rozliczeń statycznych kosztów ciepła dostawy ciepła na centralne ogrzewanie* – do ich rozliczenia wykorzystuje się proporcjonalny udział w powierzchni zajmowanych lokali;

- 33) *Jednostki do rozliczeń stałych kosztów ciepła dostawy ciepła na centralne ogrzewanie dla wspólnych części budynku wielolokalowego* - do ich rozliczenia wykorzystuje się części proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali;
- 34) *Jednostki do rozliczeń stałych kosztów ciepła dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej*- do ich rozliczenia wykorzystuje się ilość lokali;
- 35) *Jednostki do rozliczeń zmiennych kosztów ciepła do centralnego ogrzewania* – do ich rozliczenia wykorzystuje się powierzchnię lokali;
- 36) *Jednostki do rozliczeń zmiennych kosztów ciepła do przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym* - do ich rozliczenia wykorzystuje się wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach;
- 37) *Porównywalny okres rozliczeniowy* – okres dwóch okresów rozliczeniowych poprzedzających bieżący okres rozliczeniowy.

§ 3

Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali w budynku jest dzielona na :

- energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
- energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.

§ 4

Obowiązki użytkownika lokalu:

1. Użytkownik lokalu powinien utrzymywać temperaturę nie niższą niż 16 °C, w pokojach, kuchniach, łazienkach, przedpokojach itp. (tzn. w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20 °C lub wyższej), dla zapobieżenia degradacji technicznej budynku oraz dla poszanowania uzasadnionych interesów użytkowników sąsiednich lokali.
2. Użytkownik lokalu nie może odłączyć lokalu od instalacji c.o. ani od instalacji c.w.u.
3. Instalacje c.o. i c.w.u. są częścią wspólną budynku. Wszystkie zmiany w instalacji c.o. albo w instalacji c.w.u, mogą być wykonywane wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni. W przypadku stwierdzenia wykonania samowolnych zmian, Spółdzielnia wystąpi do użytkownika lokalu o bezzwłoczne przywrócenie stanu pierwotnego albo dokona tego na koszt użytkownika lokalu.
4. Spółdzielnia ma prawo obciążyć użytkownika lokalu także kosztami wynikającymi ze skutków samowolnych zmian w instalacji c.o. albo w instalacji c.w.u, które wywołały destrukcję w instalacji (np. rozregulowanie), a w szczególności wpłynęły na zmniejszenie jej trwałości.
5. Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu kosztami związanymi z samowolnym opróżnianiem i napełnianiem instalacji c.o. czynnikiem grzejnym.

III ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 5

1. Rozliczenia kosztów podgrzania wody odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
2. Całkowite koszty podgrzania wody według wskazań liczników zamontowanych w budynkach a także całkowite koszty podgrzania wody dla budynków rozliczanych według wskazań liczników zamontowanych w wymiennikowniach, określa się na podstawie:
 - a) kosztów stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
 - b) zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła dla podgrzania wody według wskazań liczników zamontowanych w budynkach i rozliczanych przez dostawcę ciepła.
3. Koszty zakupu ciepła przypadające na lokal w budynku, rozlicza się wg wskazań wodomierzy w lokalu.

IV ZASADY USTALANIA I WNIOSZENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POKRYCIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 6

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali dokonuje Spółdzielnia w okresach półrocznych według odczytów wskazań wodomierzy.
2. Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie kalkulacji uchwałą, odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej ustala dla lokali w danym budynku opłatę 1 m³ ciepłej wody użytkowej.
3. Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m³ zimnej wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach półrocznych lub w przypadku zmiany cen przez dostawcę.
4. Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów za ciepłą wodę, ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu, na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego i cenę 1m³ ciepłej wody ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
6. Użytkownik lokalu wnoszący o zmianę wysokości zaliczki zobowiązuje się jednocześnie do uregulowania ewentualnej niedopłaty po rozliczeniu okresu objętego indywidualną zmianą.
7. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokalu w terminie do 30 dni od dnia rozliczenia dokonanego przez Spółdzielnię.
8. W przypadku, gdy faktyczne koszty opłat za ciepłą wodę przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia dokonanego przez Spółdzielnię.
9. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia będzie rozliczona na poczet należności bieżącego okresu rozliczeniowego. Na wniosek użytkownika lokalu lub decyzją Zarządu nadpłata może być zaliczona na inne zaległości wobec Spółdzielni.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek użytkownika lokalu nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.
11. Rozliczenia będą dostarczone do skrzynek pocztowych. Użytkownik lokalu ma prawo wskazać na piśmie, inny adres do korespondencji (zamieszkania lub e-mail).

V ZASADY MONTAŻU, WYMIANY I EKSPLOATACJI GRZEJNIKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 7

1. Wymiany grzejnika w lokalach mieszkalnych i użytkowych dokonuje się na pisemny wniosek użytkownika lokalu, na warunkach wskazanych przez Spółdzielnię za pisemną zgodą Spółdzielni.
2. Zakupu nowego grzejnika i jego wymiany dokonuje użytkownik lokalu na swój koszt.
3. W celu wymiany grzejnika użytkownik lokalu składa na piśmie wniosek w siedzibie Spółdzielni, wskazując w nim liczbę i rodzaj grzejników do wymiany.
4. Spółdzielnia określa warunki wykonania prac, parametry grzejnika, rodzaj grzejnika oraz nastaw zaworów termostatycznych.
5. Użytkownik lokalu po wymianie grzejnika obowiązany jest zgłosić to do odbioru Spółdzielni w terminie 3 dni od daty zakończenia ich montażu celem odbioru. W czasie odbioru właściciel lub wykonawca powinien dokonać próby szczelności instalacji.

6. Spółdzielnia może odmówić odbioru grzejnika zamontowanego przez użytkownika lokalu w przypadku, jeżeli jego parametry lub sposób montażu są niezgodne z wydanymi warunkami lub z zasadami sztuki budowlanej lub gdy próba szczelności instalacji przebiegła niepomyślnie lub gdy zachodzą inne nieprawidłowości.
7. W przypadku wskazanym w ust. 6 użytkownik lokalu zobowiązany jest na własny koszt dokonać poprawek we własnym zakresie.
8. Użytkownik lokalu odpowiada za wszelkie zaburzenia lub awarie sieci grzewczej mogące być spowodowane nieprawidłowym wykonaniem prac wykonanych we własnym zakresie.
9. Wymiana grzejników może nastąpić poza sezonem grzewczym lub w sezonie grzewczym po spełnieniu warunków technicznych.
10. Każdorazowa wymiana grzejników musi odbyć się w terminie wcześniej uzgodnionym ze Spółdzielnią w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Za montaż przez użytkownika lokalu grzejników bez zgody Spółdzielni, określonej w § 7 pkt 1 w przypadku gdy będą pojawiały się problemy z ogrzewaniem czy awariami (np. zalania czy zakłócenia w dostawach ciepła), Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności, a ich naprawa oraz usuwanie skutków awarii będzie bezpośrednio obciążać użytkownika lokalu.
2. Koszty związane ze spuszczeniem i napełnieniem systemu grzewczego budynku lub jego części ponosi Spółdzielnia.

VI ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 9

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.
2. Każdy budynek jest wyposażony w ciepłomierze w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła do c.o. jest okres kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych od 01.01 do 31.12. bieżącego roku.
4. Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą, odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej ustala dla lokali w danym budynku, zaliczkową opłatę centralnego ogrzewania za 1m² powierzchni użytkowej lokalu na podstawie kalkulacji kosztów i taryf zakupu energii cieplnej.
5. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
 - 1) Dla lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie kosztów stałych i zmiennych – powierzchnię użytkową tych lokali.
 - 2) Dla wspólnych części budynku wielolokalowego, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali w zakresie kosztów stałych i zmiennych – powierzchnię tych części proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali.
6. Podział kosztów ogrzewania budynku na indywidualne koszty dla poszczególnych lokali odbywa się na podstawie podziału tych kosztów na koszty stałe i koszty zmienne.

Koszty te dla lokali w których dokonano odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania, określone są w następujący sposób:

- koszty stałe ogrzewania lokalu – w wysokości części $m=70\%$ kosztów ogrzewania budynku, pomnożonych przez stosunek wartości powierzchni ogrzewanej lokalu do sumy wartości powierzchni ogrzewanych wszystkich lokali w budynku,
- koszty zmienne A – w wysokości części $zmA=20\%$ kosztów ogrzewania budynku,

pomnożonych przez stosunek wartości jednostek rozliczeniowych „a” określonych dla lokalu na podstawie iloczynu wartości jednostek zużycia ciepła odczytanych z podzielników, współczynników oceny grzejników oraz współczynnika wyrównawczego wynikającego z położenia lokalu w bryle budynku, do sumy wartości jednostek rozliczeniowych „a” wszystkich lokali w budynku,

- koszty zmienne **B** – w wysokości części $zmB=10\%$ kosztów ogrzewania budynku, pomnożonych przez stosunek wartości jednostek rozliczeniowych „b” określonych dla lokalu na podstawie iloczynu powierzchni ogrzewanej lokalu oraz różnicy średniej temperatury wewnątrz lokalu ważonej współczynnikiem oceny grzejników i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym wg Dostawcy ciepła, do sumy wartości jednostek rozliczeniowych „b” wszystkich lokali w budynku.

7. Koszty centralnego ogrzewania dla lokali w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, ustalane są jak niżej: podział kosztów ogrzewania na indywidualne koszty dla poszczególnych lokali odbywa się na podstawie podziału tych kosztów na koszty stałe według obowiązującej mocy zamówionej dla danego budynku i koszty zmienne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
8. Po zakończeniu sezonu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów ciepła w ciągu 90 dni dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania i dla lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.
9. W przypadku gdy faktyczne koszty zużycia ciepła przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia na piśmie, lub w innym uzgodnionym z Zarządem Spółdzielni terminie, nie później jednak niż do 31 sierpnia danego roku.
10. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia będzie rozliczona na poczet bieżącego okresu rozliczeniowego. Na wniosek użytkownika lokalu lub decyzją Zarządu, nadpłata może być zaliczona na inne zaległości wobec Spółdzielni.
11. Rozliczenia będą dostarczone do skrzynek pocztowych. Użytkownik lokalu ma prawo wskazać na piśmie, inny adres do korespondencji (zamieszkania lub e-mail).

VII ZASADY USTALANIA I WNOŚZENIA OPŁAT ZALICZKOWYCH NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 10

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za ciepło co miesiąc, w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów za pobrane ciepło do centralnego ogrzewania dla lokali ustalane są jak niżej:
 - 1) wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania i nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania w budynkach z niezamontowanymi podzielnikami kosztów zaliczka na koszty stałe i zmienne ustalana jest na podstawie mocy zamówionej dla danego budynku oraz wskazań ciepłomierzy średniego zużycia w budynku energii cieplnej z ostatnich 24 miesięcy i aktualnie obowiązującej taryfy opłat za energię cieplną.
 - 2) dla lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, usytuowanych w budynkach z zamontowanymi podzielnikami kosztów oraz dla lokali z uszkodzonymi niezależnie od użytkownika podzielnikami kosztów usytuowanych w budynkach z zamontowanymi podzielnikami kosztów (opłata stała + opłata zmienna) – zaliczka jest ustalana na podstawie średnich kosztów ogrzewania lokalu opomiarowanego w podzielniki kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m² p.u. budynku lub m³ kubatury w porównywalnym okresie rozliczeniowym w danym budynku z uwzględnieniem aktualnie obowiązującej taryfy opłat za energię cieplną,

VIII ZDEMONTOWANE, USZKODZONE LICZNIKI

§ 11

1. W lokalu, w którym zostały zdemontowane, bądź uszkodzone podzielniki kosztów ogrzewania, głowice i zawory termostatyczne, ciepłomierze, wodomierze z przyczyn zależnych od użytkownika lokalu, wymiana, naprawa czy ponowne ich zamontowanie są płatne przez użytkownika lokalu. Dla lokali tych, rozliczenia zużycia ciepła dokonuje się wg najwyższego kosztu ogrzania lokalu opomiarowanego w podzielniki kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m² p.u. lokalu w porównywalnym okresie rozliczeniowym. Dla lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania odszkodowanie będzie naliczone wg najwyższego kosztu (opłata stała + opłata zmienna) ogrzania mieszkania opomiarowanego w podzielniki kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m² p.u. lokalu w porównywalnym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty naprawy lub wymiany uszkodzonych, bądź zdemontowanych podzielników kosztów, głowic i zaworów termostatycznych, wodomierzy, ciepłomierzy spowodowane przez mieszkańców danego lokalu obciążają użytkownika lokalu.
3. W trakcie sezonu grzewczego Spółdzielnia może dokonywać kontrolnych odczytów podzielników ciepła na poszczególnych budynkach, w lokalach o bardzo niskim lub o bardzo wysokim zużyciu energii cieplnej. Na wniosek użytkownika danego lokalu koszty odczytu pokrywa wnioskodawca.
4. Jeśli pracownicy Spółdzielni wykorzystują radiowy system odczytu c.o. i podczas niego stwierdzony zostanie brak kontaktu radiowego z podzielnikiem kosztów ogrzewania, lokator powinien zapewnić swobodny dostęp do urządzenia w celu odczytu i kontroli lub wymiany. Jeżeli użytkownik lokalu nie będzie obecny podczas pierwszego terminu odczytu, zostanie wyznaczony drugi termin. Jeżeli w drugim terminie odczyt i kontrola lub wymiana podzielnika kosztów ogrzewania również nie będzie możliwa dla lokali tych, rozliczenia zużycia ciepła dokonuje się wg najwyższego kosztu ogrzania mieszkania opomiarowanego w podzielniki kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m² p.u. lokalu w porównywalnym okresie rozliczeniowym.
5. Jeżeli odczyt i kontrola lub wymiana podzielnika kosztów ogrzewania nie będzie możliwa z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, rozliczenie kosztów ciepła nastąpi wg § 9 ust. 7.
6. Na potrzeby indywidualnych rozliczeń, podzielniki kosztów ogrzewania instaluje się na wszystkich grzejnikach w lokalu, za wyjątkiem grzejników w łazienkach i korytarzach.
7. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym c.w.u. nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.
8. W przypadku do rozliczenia c.w.u. przyjmuje się pełne m³ wody wg wskazań wodomierza.
9. W przypadku zauważenia jakichkolwiek nieprawidłowości w działaniu podzielników kosztów ogrzewania, zaworów termostatycznych, ciepłomierzy lub wodomierzy lokalowych, użytkownik jest obowiązany natychmiast powiadomić Spółdzielnię.
10. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, zaworu termostatycznego, ciepłomierza lub wodomierza, użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię celem dokonania wymiany i odnotowania tego faktu w dokumentacji.
11. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić swój lokal pracownikom Spółdzielni lub specjalistycznemu podmiotowi zewnętrznemu wskazanemu przez Spółdzielnię w celach odczytowych lub kontrolnych zainstalowanych urządzeń.
12. W przypadku stwierdzenia w czasie odczytu lub kontrolnych zerwania plomb, uszkodzenia podzielnika, zaworu termostatycznego, ciepłomierza lub wodomierza, stwierdzonej ingerencji użytkownika lokalu w instalację c.o. lub c.w.u. lub innych działań mających na

celu zafałszowanie faktycznego zużycia w jednym lub kilku pomieszczeniach danego lokalu, Spółdzielnia uprawniona jest do obciążenia użytkownika tego lokalu wszystkimi kosztami związanymi z podjęciem niezbędnych czynności. Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości dwukrotnej średniej zużycia w m³/osobę/m-c wody dla lokali w danym budynku.

13. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
14. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań podzielnika kosztów ciepła, wodomierza Spółdzielnia dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik lokalu zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu.
15. Kwestionowanie wskazań urządzenia, ich zdemontowanie czy uszkodzenie nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie c.o. i c.w.u.

IX ZMIANA WŁAŚCICIELA

§ 12

1. W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego c.o. lub c.w.u. wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
2. W przypadku nabycia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego c.o. lub c.w.u. istnieje możliwość, aby nowy właściciel otrzymał rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego c.o. lub c.w.u., a dotychczasowy właściciel za okres od początku okresu rozliczeniowego c.o. lub c.w.u. do daty odczytu pośredniego, o ile obydwie strony, zbywający i nabywający lokal zgłoszą taką wolę na piśmie do Spółdzielni. Koszty odczytu pośredniego obciążają nabywcę.
3. Rozliczenia będą dostarczone do skrzynek pocztowych. Właściciel lokalu ma prawo wskazać na piśmie, inny adres do korespondencji (zamieszkania lub e-mail).

X REKLAMACJE

§ 13

1. Reklamacja związana z rozliczeniem c.o. i c.w.u. przyjmowana będzie przez Zarząd przez okres 14 dni od daty przekazania rozliczenia użytkownikowi. Reklamacja musi zostać złożona w formie pisemnej.
2. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku płatności bieżących należności w ustalonym terminie.
3. Zarząd rozpatrzy reklamację i prześle swoje stanowisko w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania pisemnej reklamacji.
4. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika lokalu w okresie wydawania lub dostarczania rozliczeń, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużania terminu składania reklamacji.
5. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.
6. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z danym użytkownikiem lokalu w momencie otrzymania wiążącej odpowiedzi.

XI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 78/X/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 27 października 2025 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2026r.