

## REGULAMIN

**Rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec”  
i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.**

### § 1

#### PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r- Prawo Spółdzielcze tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 648.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec”.
3. Uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków Nr 18/98 z dnia 25.06.1997 r.
4. Ustawa z dnia 15.12.2000r – o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 438.
5. Ustawa z dnia 10.04.1997r – Prawo Energetyczne tekst jednolity Dz.U. poz. 2021r. poz. 716 Dz.U. z 2022 poz. 1385.
6. 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 2021r. poz. 2273),
7. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r.w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło Dz.U. z 2023r. poz. 682.
8. Ustawa z dnia 04.07.1994 r. – Prawo Budowlane tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 682
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tekst jednolity Dz.U. z 2022r. poz. 1225.
10. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego Dz.U. z 2023 r., poz. 725,
11. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz.U. z 2021r., poz. 1048,
12. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach Dz.U. z 2022 r. poz. 2063,
13. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków Dz. U. 2021 r. poz. 497.
14. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27.02.2015r.w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej. Dz.U. z 2015r. poz. 376.

15. Norma PN-EN ISO 52016-1:2017-09 Energetyczne właściwości użytkowe budynków. – Zapotrzebowanie na energię do ogrzewania i chłodzenia, wewnętrzne temperatury oraz jawne i utajone obciążenia cieplne.
16. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych Dz. U. z 1999r. Nr 74. poz. 836.
17. Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks Cywilny tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1360.
18. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks Postępowania Cywilnego Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.
19. Norma PN-EN 834; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.

## § 2

### POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 1) Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczonej do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Sielec”, ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych na potrzeby:
  - a) centralnego ogrzewania – (C.O.)
  - b) podgrzania wody wodociągowej – (C.W.U. – ciepła woda użytkowa)
- 2) Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali lub dla grup lokali usytuowanych w budynkach Spółdzielni, w tym budynkach, w których wyodrębniono własność jednego lub więcej lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie przepisów ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Całkowite koszty zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody dla budynków będą rozliczane zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
- 3) Koszty indywidualnego rozliczenia mediów, ustalania zaliczek oraz usług serwisowych pokrywa Użytkownik.

## § 3

### UŻYTE W REGULAMINIE OKREŚLENIA OZNACZAJĄ

1. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sielec” w Sosnowcu.
2. **Rada** – Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. **Zarząd** – Zarząd Spółdzielni.
4. **Użytkownik lokalu** – Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba której przysługuje prawo odrębnej własności będący

lub niebędący członkiem Spółdzielni, najemca lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

5. **Lokal (mieszkalny i użytkowy)** – To wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
6. **C.O.** – Centralne ogrzewanie
7. **C.W.U.** – Ciepła woda użytkowa
8. **SWC**– (stacja wymienników ciepła), grupowy węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden budynek.
9. **Układ pomiarowo - rozliczeniowy** – Ciepłomierz zainstalowany na wejściu instalacji C.O. do budynku odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań, którego Odbiorca rozlicza się z Dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
10. **Wyparkowy podzielnik kosztów ogrzewania**– Urządzenie wskaźnikowe montowane na grzejnikach niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności. Wyparkowy podzielnik kosztów służy do ustalenia udziału danego lokalu w kosztach ogrzewania budynku.
11. **Elektroniczny 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. **Wodomierz ciepłej wody (indywidualny)** – Urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
13. **Licznik ciepła** – Urządzenie pomiarowe, wskazujące ilość pobranej energii cieplnej.
14. **Grzejnik** – Element układu centralnego ogrzewania, stosowany w różnych pomieszczeniach w celu ich ogrzania.
15. **Zawór termostatyczny z głowicą termostatyczną** – Urządzenie służące do regulacji temperatury w pomieszczeniu utrzymując ją na stałym poziomie.
16. **Jednostka zużycia** – Wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik oceny.
17. **Obliczeniowa jednostka zużycia** – Wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik wyrównawczy oraz współczynnik oceny.

- 18. Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – Temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
- 19. 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.
- 20. Współczynnik wyrównawczy** – Współczynnik 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 działania i zachowania użytkowników lokali.
- 21. Współczynnik oceny (współczynnik grzejnikowy)** – Współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego rodzaju grzejnika i podzielnika. 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.
- 22. Koszty zakupu ciepła** – 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 każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację. Na koszty te składają się koszty stałe i koszty zmienne.
- 23. Koszt ogrzewania** – Suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
- 24. Koszty indywidualne** – (koszty zależne od użytkownika) – Są to koszty rozliczane proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów po uwzględnieniu współczynników oceny i współczynników wyrównawczych, dotyczących tej ilości ciepła dostarczanej do budynku, która została wyemitowana przez grzejniki wyposażone w podzielniki ciepła w lokalach.
- 25. Koszty wspólne** – Są to koszty niezależne od użytkownika lokalu na który składają się:
- koszty stałe zależne od zamówionej mocy cieplnej,
  - koszty niezależne, wydzielona część kosztów zmiennych zakupu ciepła na emisję której użytkownik nie miał bezpośredniego wpływu czyli pionowy i poziomy C.O., grzejniki

nieopomiarowane w częściach wspólnych, klatkach schodowych, łazienkach. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

**26. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (C.W.U.)** – Suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.

**27. Koszty rozliczenia** – Należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego odczytu i rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.

**28. Lokale opomiarowane:**

a) **w zakresie C.O.** – lokale, w których zainstalowano na grzejnikach zawory termostatyczne oraz podzielniki kosztów,

b) **w zakresie C.W.U.** – lokale wyposażone w wodomierze radiowe, zainstalowane przez firmy z którymi Spółdzielnia podpisała umowy lub wyposażone w wodomierze z ważną legalizacją.

**29. Lokale nieopomiarowane:**

a) **w zakresie C.O.** – lokale, w których nie zainstalowano na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania oraz w których użytkownik uniemożliwił dostępu osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań podzielników kosztów, stwierdzono uszkodzenie podzielnika przez nieuprawnioną ingerencję użytkownika, stwierdzono uszkodzenie plomb założonych w trakcie montażu podzielników, dokonano samowolnych przeróbek instalacji C.O. umożliwiających nieopomiarowany pobór energii cieplnej

b) **w zakresie C.W.U.** – lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy radiowych przez właściwą firmę rozliczeniową lub lokale z wodomierzami bez ważnej legalizacji służących do określenia ilości dostarczonej ciepłej wody, a także lokale w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań wodomierzy w przypadku wystąpienia awarii, która skutkowałaby zwiększonym zużyciem wody. Szczegółowe określenie pojęcia „lokalu nieopomiarowanego” określone jest w Regulaminie zasad rozliczania kosztów zużycia wody dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pobierania opłat za wodę i odprowadzania ścieków.

**30. Jednostka rozliczeniowa dla potrzeb C.O.** – Budynek mieszkalny wielolokalowy wyposażony w licznik ciepła i opcjonalnie w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

**31. Jednostka rozliczeniowa dla potrzeb C.W.U.** – Budynek mieszkalny lub grupa budynków mieszkalnych wyposażonej w liczniki ciepła na potrzeby C.W.U. i opcjonalnie w wodomierze indywidualne w lokalach.

**32. Rozliczenie indywidualne** – Podział kosztów dostawy ciepła dla jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.

- 33. Okres rozliczeniowy** – Umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali, przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby:
- a) **C.O.** – 12 miesięcy obejmujących okres od 01 lipca do 30 czerwca roku następnego,
  - b) **C.W.U.** – 6 miesięcy w okresach zgodnych z okresami rozliczenia wody.
- 34. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie** lokali mieszkalnych uważa się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników C.O., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych (np. przedpokój, łazienka, wc itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnie ogrzewaną centralnie.
- 35. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie** lokali użytkowych uważa się całkowitą powierzchnię użytkową lokalu, w tym ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu, z wyłączeniem piwnic, chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
- 36. Za powierzchnię objętą dostawą ciepłej wody** uważa się powierzchnię użytkową lokalu w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.

#### § 4

### ELEMENTY INSTALACJI C.O. ORAZ C.W.U. ZWIĄZANE Z PODZIAŁEM KOSZTÓW CIEPŁA

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:
  - a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
  - b) grzejników wraz z zaworami termostatycznymi, chyba że użytkownik lokalu dokona we własnym zakresie wymiany grzejnika lub przebudowy instalacji C.O.
  - c) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy),
  - d) innej armatury.
2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodny do głównego zaworu odcinającego w lokalu.
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową budynku, w tym lokale mieszkalne, lokale użytkowe, pomieszczenia administracyjne i wspólne (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, piwnice).
4. Koszt ciepła wydzielanego przez instalacje pionowe i poziome oraz elementy grzejne klatek schodowych, pralni, suszarni, wózkowni i korytarzy ujmowany jest w rozliczeniu kosztów budynku jako wydzielona część opłaty zmiennej niezależnej od podzielników kosztów C.O.

## § 5

### **KOSZTY FUNKCJONOWANIA SYSTEMU ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA**

1. Koszty montażu podzielników kosztów ogrzewania, przeprowadzania odczytów ich wskazań, przeprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów C.O. i C.W.U., ustalenia zaliczki na kolejny okres rozliczeniowy, nie stanowią kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je w wysokości określonej w pisemnym rozliczeniu.
2. Inne opłaty, takie jak przemontowanie podzielnika, montaż podzielnika na nowym grzejniku jeśli są uzasadnione, dotyczące szczególnych przypadków zasad rozliczania kosztów C.O. oraz kosztów C.W.U, opisanych w dalszej części niniejszego regulaminu, także nie są wliczane do kosztu zakupu ciepła lub jego wytworzenia we własnym źródle ciepła. Użytkownik lokalu wnosi je na zasadach określonych dla takich przypadków w Regulaminie

## § 6

### **JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ STANOWIĄ**

1. **dla potrzeb C.O. :**
  - a) dla kosztów stałych – 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla kosztów zmiennych – 1 (jednostka) – działka podzielnika zużyta w okresie rozliczeniowym,
2. **dla potrzeb C.W.U. :**
  - a) dla kosztów stałych – 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla kosztów zmiennych:
    - w lokalach z wodomierzami m<sup>3</sup> zużytej wody,
    - w lokalach bez wodomierzy radiowych taki jak w Regulaminie zasad rozliczania kosztów zużycia wody dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pobierania opłat za wodę i odprowadzenie ścieków.

## § 7

### PODZIAŁ ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I NA KOSZTY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Rozliczenie poniesionych kosztów ciepła przeprowadza się, przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych dla danego budynku w okresie rozliczeniowym oddzielnie dla C.O. i oddzielnie dla C.W.U.
2. Ilość ciepła dostarczanego na potrzeby C.O. określa się na podstawie wskazania licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w węźle cieplnym.
3. W budynkach, w których znajdują się lokale użytkowe wyposażone w instalacje C.O. ustala się podział kosztów C.O. na podstawie udziału procentowego powierzchni użytkowej lokali użytkowych i mieszkalnych.
4. Podstawą do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb C.O. są wyłącznie koszty naliczone przez dostawcę ciepła.
5. Koszty C.O. dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów są rozliczane w oparciu o odczyt tych urządzeń zgodnie z przyjętym systemem na podstawie umowy zawartej z firmą rozliczającą.
6. Koszty C.O. dla budynków nie posiadających podzielników kosztów ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
7. W instalacji danej jednostki rozliczeniowej mogą być stosowane tylko podzielniki kosztów tego samego rodzaju i typu, z jednolitym systemem oceny oraz jednolitą charakterystyką wskazania.
8. Dla lokali, w których nie wykonano wymiany podzielników kosztów, koszty energii cieplnej zostają ustalone zgodnie z Regulaminem to jest tak, jak dla lokali nieopomiarowanych.
9. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
  - a) **koszty stałe** – niezależne od zużycia energii cieplnej uwzględniające:
    - zamówioną moc ciepłą pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku
    - usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy
    - opłatę abonamentową
    - opłatę za nośnik ciepła ( za napełnianie lub uzupełnianie instalacji odbiorczych)
    - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy
  - b) **koszty zmienne** – wynikające ze zużycia energii cieplnej obejmujące zużycie ciepła:
    - za zużyta energię ciepłą według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych
    - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór



- opłatę za nośnik energii cieplnej

Koszty zmienne dzielimy na:

- **koszty zmienne zależne** od zużycia – wynikające ze zużycia energii cieplnej obejmujące zużycie ciepła na podstawie wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w tych lokalach
- **koszty zmienne niezależne** – wydzielona część kosztów zmiennych zakupu ciepła na emisję której Użytkownik nie miał bezpośredniego wpływu czyli piony i poziomy C.O., grzejniki nieopomiarowane w częściach wspólnych, klatkach schodowych, łazienkach. Koszty te są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

10. Roczne koszty ogrzewania budynku, tj. całkowite koszty ogrzewania dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne:

a) **Koszty stałe** ogrzewania budynku stanowią 70% kosztów całkowitych. Zalicza się do nich:

- opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania danego budynku,
- koszty wspólne (koszty zmienne niezależne) tj. koszty energii nieopomiarowanej części instalacji grzewczej w pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, wózkownie itp.) oraz nieopomiarowanych grzejników w łazienkach, pionów C.O. oraz gałęzek przyłączeniowych grzejników,
- uznane reklamacje z poprzednich okresów rozliczeniowych i bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali.

b) **Koszty zmienne** ogrzewania budynku stanowią 30% kosztów całkowitych ogrzewania budynku. Zalicza się do nich koszty zużycia ciepła ustalone na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych pomniejszone o ciepło zużyte na koszty wspólne:

- Koszty zmienne zależne
- Koszty uznanych reklamacji z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

11. Koszty C.O. dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów są rozliczane w oparciu o odczyty tych urządzeń zgodnie z przyjętym systemem na podstawie umowy zawartej z firmą rozliczającą.

12. Koszty C.O. dla budynków nie posiadających podzielników kosztów ogrzewania są rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

13. Koszt jednej jednostki z podzielnika wylicza się corocznie. Stanowi ona iloraz sumy kosztów zmiennych energii cieplnej zależnych od użytkowników lokali, poniesionych w okresie rozliczeniowym tj. 12-tu miesięcy, dla budynku i sumy jednostek ze wszystkich podzielników w budynku.

14. Koszt jednej jednostki rozliczeniowej dla kolejnych okresów rozliczeniowych może być różny, w zależności od kosztów dostawy ciepła i ilości tych jednostek.
15. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty ogrzania tego lokalu, zostaną wyliczone wg średniego zużycia budynku w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
16. Pomieszczenie z uszkodzonym podzielnikiem z przyczyn niezależnych od użytkownika, obciąża się wg. średniego zużycia odczytanego z podzielników w pozostałych pomieszczeniach z danego lokalu.
17. Do celów indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania dla każdego sezonu grzewczego, poczynając od okresu 2023/2024 wprowadza się regułę maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalach w rozliczanych nieruchomościach.

## § 8

### **ZASADY ROZLICZANIA ZALICZEK POBRANYCH NA ZAKUP ENERGII CIEPLNEJ DLA CELÓW C.O. ORAZ SPOSÓB ICH USTALANIA**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Zaliczki na pokrycie kosztów C.O. wnoszone są przez Użytkowników lokali co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.
3. Zaliczki na C.O. następnego okresu rozliczeniowego ustala się każdorazowo po dokonany rozliczeniu w stosunku do m<sup>2</sup> powierzchni dla wszystkich użytkowników indywidualnie, z uwzględnieniem prognozy wzrostu cen w wysokości odpowiadającej średniomiesięcznym kosztom za ostatni okres rozliczeniowy. Wysokość zwiększenia na następny okres rozliczeniowy ustala Zarząd.
4. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub zmian taryf dostawców ciepła, Zarząd może zmienić wielkość zwiększenia określonego w pkt. 3 w trakcie okresu rozliczeniowego.
5. Na wniosek Użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość zmiany wysokości zaliczki ustalonej na C.O. wg pkt. 2. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd. Jeżeli Użytkownik lokalu składa wniosek o ustalenie niższej niż od prognozowanej przez Spółdzielnię zaliczki, jednocześnie składa pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym w niniejszym Regulaminie.
6. Zaliczki miesięczne wnosi się równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

## § 9

### ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW C.O. I C.W.U. USTALANIA OPŁAT DLA LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH I NIEODCZYTANYCH

1. W budynkach w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów, jednostką rozliczeniową są:
  - a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - b) poniesione koszty zakupu ciepła pomniejszone o koszty w lokalach użytkowych.
2. W przypadku, gdy lokal mieszkalny nie posiada zainstalowanych podzielników kosztów mimo, iż dany budynek objęty jest systemem indywidualnego rozliczenia C.O. to Użytkownik tego lokalu zostanie obciążony w okresie rozliczeniowym kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania, zgodnie z Prawem Energetycznym art. 45a Ust.11a pkt. 2 tj. m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego:
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, zużycie ciepła szacuje się na podstawie wskazań tego urządzenia w porównywalnym wcześniejszym okresie rozliczeniowym.
4. W przypadku wystąpienia uszkodzenia nakładki radiowej lub wodomierza, niewynikającego z winy użytkownika, uniemożliwiającego odczyt faktycznego zużycia C.W.U, woda rozliczana jest na podstawie średniego zużycia z danego wodomierza z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych sprzed awarii. Przyjęte w ten sposób oszacowanie zużycie ciepłej wody stanowi podstawę do rozliczenia okresu rozliczeniowego i wymiaru zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody w następnym okresie rozliczeniowym. Lokale nieopomiarowane rozliczane są na podstawie norm ustalonych zgodnie z Regulaminem zasad rozliczania kosztów zużycia wody dostarczonej do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pobierania opłat za wodę i odprowadzania ścieków.
5. Nieudostępnienie lokalu w celu dokonania odczytów wskazań podzielników kosztów ogrzewania i wskazań wodomierzy ciepłej wody spowoduje, że rozliczenie będzie przeprowadzone w następujący sposób:
  - a) koszty C.O. przypadające na lokal ustalone zostaną:
    - koszty stałe ( opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych w niniejszym regulaminie
    - koszty zmienne zostaną wyliczone w oparciu o średni jednostkowy koszt zmienny obliczony dla danego lokalu
  - b) koszty C.W.U. przypadające na lokal ustalone zostaną jako iloczyn liczby zamieszkałych osób, obowiązującej normy na osobę i ceny wynikającej z poniesionych kosztów.
  - c) przypadku braku możliwości odczytu podzielników kosztów ogrzewania w lokalu lub wodomierzy ciepłej wody lokal uzyskuje status lokalu nieopomiarowanego.

- d) w przypadku dokonania odczytu podzielników kosztów na kapilarach dwuletnich do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej ostatniego okresu rozliczeniowego przyjmuje się  $\frac{1}{2}$  zużycia (ilości odczytanych kresek).
6. Zaliczki dla nie udostępnionego lokalu do odczytu ustalone zostaną w następujący sposób:
    - a) w zakresie C.O. jak dla lokali nieopomiarowanych
    - b) w zakresie C.W.U w przypadku awarii wodomierza jak dla lokali nieopomiarowanych.
  7. Użytkownicy lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ponoszą koszty rozliczenia energii cieplnej za okres rozliczeniowy zgodnie z kalkulacją Spółdzielni.
  8. W przypadku braku możliwości odczytu podzielników kosztów na grzejnikach, spowodowanej zgonem osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i nie ujawnieniem się spadkobierców lub w przypadku usprawiedliwionej nieobecności użytkownika lokalu (np. pobyt w szpitalu) w terminie do dnia dokonania rozliczenia, Spółdzielnia rozliczy koszty z tytułu centralnego ogrzewania na podstawie minimalnego zużycia w lokalach. Korekta rozliczenia kosztów ciepła nastąpi w następnym okresie rozliczeniowym, w którym dokonanie odczytów będzie możliwe, na podstawie faktycznego odczytu podzielników kosztów.
  9. W wyjątkowych i uzasadnionych sytuacjach (np. stan zagrożenia epidemiologicznego), w przypadku braku możliwości odczytu podzielników kosztów na grzejnikach w lokalach mieszkalnych i użytkowych, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o dokonaniu rozliczenia kosztów z tytułu centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej poszczególnych lokali na podstawie rzeczywistych kosztów dla danej nieruchomości w przeliczeniu na  $1m^2$  powierzchni użytkowej lokalu. Korekta rozliczenia kosztów ciepła nastąpi w następnym okresie rozliczeniowym, w którym dokonanie odczytów będzie możliwe, na podstawie faktycznego odczytu podzielników kosztów.
  10. Użytkownicy lokali za okres, w którym nie ma możliwości dokonania odczytu podzielników, ponoszą koszty rozliczenia energii cieplnej zgodnie ze sporządzoną na potrzeby rozliczenia kalkulacją.

## § 10

### **ODCZYTY PODZIELNIKÓW ORAZ POZOSTAŁE ZASADY ROZLICZANIA C.O.**

1. Uchwałą Nr 18/97 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni z dnia 25.06.1997r. wprowadzony został obowiązek zainstalowania zaworów, podzielników oraz wodomierzy we wszystkich lokalach Spółdzielni. Obowiązek ten winien być wykonany poprzez:
  - a) zainstalowanie zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania spełniających wymogi określone przepisami powszechnie obowiązującymi, a w szczególności określone Polskimi Normami, aprobatami technicznymi oraz

zastosowanie związanego z danymi typu podzielnikami systemu rozliczeń, uwzględniającego również określone w załączniku Nr 2 do Regulaminu współczynniki redukcyjne zależne od usytuowania lokalu w bryle budynku.

- b) zainstalowanie w instalacji zasilającej lokal w wodę, wodomierzy radiowych spełniających wymogi określone przepisami powszechnie obowiązującymi i posiadających legalizację wymaganą przepisami ustawy Prawo o miarach.
2. Montaż, odczyt wskazań podzielników, rozliczenie kosztów C.O. dokonywane jest na podstawie umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a firmą rozliczającą.

## § 11

### OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) zamontowania i kontroli urządzeń regulacyjno – pomiarowych (przygrzejnikowych zaworów termostatycznych, podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach) oraz w koniecznych przypadkach odpowietrzników miejscowych, pod rygorem zapłaty odszkodowania o którym mowa w Regulaminie,
  - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
  - c) ochrony podzielników kosztów oraz głowic termostatycznych przed zniszczeniem,
  - d) dokonania odczytów, wymiany ampułek w podzielnikach, plombowania podzielników,
  - e) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
  - f) kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do utrzymania w całym sezonie grzewczym, w lokalu temperatury nie niższej niż 16<sup>0</sup>C, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tekst jednolity (Dz.U. z 2022r. poz. 1225) dla zachowania prawidłowego działania systemu grzewczego i aby nie nastąpiła destrukcja budynków i lokali.
3. Użytkownik lokalu ma prawo do poboru energii cieplnej jedynie na potrzeby standardowe ogrzewania zajmowanego mieszkania lub lokalu użytkowego, bez prawa zabudowy innych odbiorników ciepła nie ujętych w dokumentacji technicznej budynku, chyba że uzyska na taką zabudowę uprzednią pisemną zgodę Spółdzielni.
4. Użytkownik zobowiązany jest ponadto do:
  - a) natychmiastowego zgłoszenia w Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń z tytułu uszkodzeń w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb,

- b) poniesienia kosztów naprawy lub wymiany ww. urządzeń służących do rozliczeń z tytułu uszkodzeń powstałych z winy użytkownika.
5. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu, przedstawiciela firmy rozliczającej oraz przedstawiciela Spółdzielni i odnotowana w spisanim na tę okoliczność protokole.
  6. W przypadku, gdy stwierdzone nieprawidłowości, zawarte w w/w protokole powstały:
    - a) z winy użytkownika lokalu – rozliczenie C.O. następuje jak dla lokali nieopomiarowanych,
    - b) nie z winy użytkownika – zużycie ciepła szacuje się na podstawie wskazań podzielników w poprzednim okresie rozliczeniowym.
  7. O terminie i sposobie przeprowadzania odczytów urządzeń służących do rozliczeń zainstalowanych w lokalach, ich użytkownicy są powiadamiani ogłoszeniami na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych co najmniej na 7 dni przed dokonywaniem odczytów urządzeń służących do rozliczeń.
  8. W przypadku przewidywanej nieobecności użytkowników lokalu w czasie dokonywania odczytów urządzeń służących do rozliczeń w terminie ustalonym jak w pkt. 7 na pisemny wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość dokonania komisyjnego odczytu, jednak nie później niż 14 dni po dacie zakończenia odczytów.
  9. W uzasadnionych przypadkach, gdy odczytu nie dokonano z winy użytkownika lokalu w wyznaczonych terminach tj. pierwszym i drugim, na wniosek użytkownika i na jego koszt ustala się dodatkowy, płatny przez użytkownika termin odczytu. Koszt dodatkowego odczytu wynika z umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczającą.
  10. Odczyt podzielników kosztów w lokalu w ramach terminu dodatkowego o którym mowa w ust. 9 winien nastąpić w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 lipca.
  11. W przypadku, gdy użytkownik lokalu użytkowego za zgodą Spółdzielni dokona odcięcia instalacji C.O., to do czasu rozwiązania umowy z dostawcą ciepła w zakresie zmniejszenia zamówionej mocy cieplnej przypadającej na ten lokal (tj. zgodnie z warunkami umowy zawartej z dostawcą ciepła) wnosi opłatę za zamówioną moc cieplną łącznie z opłatą stałą za usługi przesyłowe.
  12. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego (zbycie lokalu na wolnym rynku, zamiana) uprawnionym lub zobowiązanym z tytułu rozliczenia kosztów ciepła jest Użytkownik, który w dacie rozliczenia posiada tytuł prawny do lokalu. Za datę rozliczenia kosztów ciepła uważa się dzień wprowadzenia wyników rozliczeń do ewidencji rozrachunków z tytułu opłaty.  
Nabywca oraz zbywca prawa składają w tym zakresie odpowiednie oświadczenie, załącznik nr 1.
  13. W przypadku postawienia lokalu mieszkalnego do dyspozycji Spółdzielni (między innymi zgon, eksmisja) wniesione zaliczki zostaną rozliczone zgodnie z zasadami niniejszego regulaminu proporcjonalnie do okresów zamieszkiwania, z tym, że Spółdzielnia na poczet rozliczenia zabezpiecza z wkładu lub kaucji zaliczkę w wysokości 400,00zł.

14. W przypadku zmiany użytkownika lokalu użytkowego, jeżeli osoba zwalnająca lokal:
- a) przedłoży w Spółdzielni dokument potwierdzający stałe miejsce zameldowania z adresem zamieszkiwania, na który należy przesłać rozliczenie,
  - b) ustali termin dodatkowego płatnego odczytu podzielników,
  - c) złoży zobowiązanie w Spółdzielni, że przejmuje na siebie wyniki rozliczeń (tj. nadpłatę, niedopłatę) wynikającą z rozliczenia kosztów energii cieplnej za okres rozliczeniowy proporcjonalnie do okresu użytkowania,
  - d) wniesie dodatkową zaliczkę w wysokości 400,00zł na poczet przyszłych rozliczeń mediów (lub zaliczka zostanie zabezpieczona z kaucji), która zostanie rozliczona po otrzymaniu wyników rozliczeń.

Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów energii cieplnej za okres rozliczeniowy proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu, o wynikach rozliczenia Spółdzielnia zawiadamia zainteresowane strony.

15. Koszty ogrzewania pustostanów rozlicza się według ogólnych zasad niniejszego regulaminu. Koszty ogrzewania pustostanów ponosi Spółdzielnia.

## **§ 12**

### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA**

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych, z wydzielonych klatek schodowych.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej zwanej dalej budynkiem.
4. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa od 01 lipca do 30 czerwca roku następnego.
5. Rozliczenie indywidualne kosztów C.O. poszczególnych użytkowników lokali winno nastąpić w terminie do 3 m-cy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wyniki rozliczenia kosztów C.O. wprowadza się do ewidencji rozrachunków z tytułu opłat nie później niż w dniu 30 września każdego roku.

6. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów zarządu lub osób przez zarząd upoważnionych.
7. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni. Nowy grzejnik winien mieć moc CO zgodną z projektem technicznym sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. Spółdzielnia nie dopuszcza montażu grzejników aluminiowych oraz grzejników posiadających ozdobne osłony. O terminie wymiany grzejnika Spółdzielnia informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik. Przemontowanie podzielnika odbywa się na koszt wnioskującego użytkownika lokalu. Użytkownik lokalu, który dokonał wymiany kaloryferów ma obowiązek o tym fakcie poinformować służby techniczne Spółdzielni w celu dokonania odbioru technicznego.

W przypadku wymiany grzejników przez Użytkownika lokalu, granicę odpowiedzialności Spółdzielni za instalację C.O. stanowi zawór termostatyczny oraz dolny śrubunek lub punkt ingerencji Użytkownika w instalację centralnego ogrzewania.
8. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni, poprzedzonej analizą możliwości demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
9. Okresowa wymiana w jednostce rozliczeniowej istniejących podzielników kosztów ciepła odbywa się na koszt Użytkowników lokali.
10. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji C.O. wewnątrz lokalu, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.
11. Uszkodzenie, powstałe z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu usuwa Spółdzielnia, w granicach odpowiedzialności.
12. W przypadku sporów i trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Spółdzielnia powołuje specjalną komisję.
13. W systemie indywidualnych rozliczeń kosztów C.O. (podzielniki) stosuje się współczynniki redukcyjne (wyrównawcze) dla lokali mieszkalnych z tytułu ich niekorzystnego usytuowania w bryle budynku, ustalone według zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo – Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” Warszawa według ustaleń dokonanych pomiędzy Spółdzielnią, a firmą dokonującą rozliczeń.



14. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczony.
15. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, nie stosuje się współczynników wyrównawczych.
16. Nie stosuje się współczynników wyrównawczych dla lokali użytkowych.
17. Współczynniki redukcyjne mogą ulec zmianie:
  - 1) w miarę postępu prac termomodernizacyjnych,
  - 2) w innych uzasadnionych przypadkach.
18. Wysokość współczynników ustala Zarząd.

### § 13

#### REKLAMACJE

1. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia reklamacji, w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do Spółdzielni. Spółdzielnia lub firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od złożenia reklamacji. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty.
2. W przypadku niemożności rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
3. W przypadku zgłoszenia reklamacji dotyczącej wątpliwości co do prawidłowości wskazań podzielnika kosztów, dopuszcza się wymianę podzielnika w celu sprawdzenia sprawności funkcjonowania, montując w zamian inny podzielnik na czas jego sprawdzenia.
4. Gdy okaże się, że zdemontowany podzielnik jest uszkodzony koszty montażu nowego podzielnika pokrywa firma rozliczeniowa, natomiast gdy badanie podzielnika wykaże jego sprawność, koszty badania i montażu podzielnika pokrywa zgłaszający reklamację.
5. Zgłaszający reklamację przed demontażem podzielnika w celu dokonania sprawdzenia, zobowiązany jest wpłacić na konto Spółdzielni zaliczkę na poczet pokrycia kosztów sprawdzenia i montażu podzielnika, w przypadku gdyby się okazało że zdemontowany podzielnik wskazuje prawidłowo, w wysokości określonej przez firmę rozliczeniową.
6. W przypadku uwzględnienia reklamacji stanowi ona koszt danego budynku w następnym okresie rozliczeniowym.

7. W przypadku wystąpienia w wyniku rozliczenia C.O. nadpłaty, zalicza się ją na poczet kolejnych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika przekazuje na rachunek bankowy. Gdy użytkownik lokalu zalega w opłatach za używanie lokalu - nadpłata pomniejszy zadłużenie wobec Spółdzielni.
8. W przypadku wystąpienia dopłaty, należy ją uregulować przy najbliższej opłacie za używanie lokalu. Jeśli dopłata wynosi powyżej 200,00 zł na pisemny wniosek użytkownika za zgodą Zarządu może zostać rozłożona na raty.
9. Podzielniki działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego mogą być zastąpione podzielnikami elektronicznymi jeśli zażąda tego co najmniej 80% użytkowników lokali danego budynku. Koszty wymiany podzielników wyparkowych na elektroniczne ponoszą użytkownicy lokali danego budynku.

## § 14

### **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW I USTALANIA OPŁAT Z TYTUŁU DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

1. Rozliczane koszty C.W.U. obejmują koszty zakupu ciepła na potrzeby C.W.U. ustalone odrębnie dla każdej SWC w oparciu o faktury dostawców energii cieplnej t.j.:
  - a) koszty stałe uwzględniające opłaty za zamówioną moc cieplną,
  - b) koszty zmienne za zużycie energii cieplnej na podgrzanie wody.
2. Z uwagi na brak w budynkach układów pomiarowych pozwalających zmierzyć ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby C.W.U. ilość energii cieplnej, która przypada na przygotowanie ciepłej wody oblicza się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika ciepła mierzącego ciepło dla celów C.O. i C.W.U. na sieci wysokoparametrowej, a sumą liczników ciepła mierzących ciepło dla celów C.O. w budynkach.
3. Koszty stałe C.W.U. rozlicza się na poszczególne lokale zasilane z danej SWC proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Koszty zmienne C.W.U. rozlicza się na poszczególne lokale zasilane z danej SWC proporcjonalnie do wskazań indywidualnych wodomierzy lokalowych C.W.U.
5. Rozliczenie kosztów zmiennych oraz kosztów stałych C.W.U. sporządza się w terminie 2 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wyniki rozliczenia kosztów C.W.U. wprowadza się do ewidencji rozrachunków z tytułu opłat nie później niż w ostatnim dniu miesiąca następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Zaliczki na poczet C.W.U. wnoszone są przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar musi zapewnić pełne pokrycie kosztów w okresie rozliczeniowym.

7. Wysokość miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów C.W.U na kolejny okres rozliczeniowy ustala się następująco:
  - a) Koszty stałe – według rzeczywistego kosztu wynikającego z opłat za zamówioną moc cieplną w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> p.u. budynku,
  - b) Koszty zmienne – w oparciu o przewidywane zużycie wody (m<sup>3</sup>) i przewidywany koszt podgrzania wody wynikające z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
8. Wysokość miesięcznej zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany taryf ciepła.
9. Odczyty wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeniach gospodarczych są dokonywane drogą radiową na dzień 30.04 i na dzień 31.10.
10. Różnica pomiędzy naliczonymi zaliczkami w okresach półrocznych, a faktycznymi kosztami podgrzania stanowi nadpłatę lub niedopłatę i uwzględniana jest przy najbliższej opłacie za podgrzanie wody.

## **§ 15**

### **BONIFIKATY W OPŁATACH ZA CIEPŁO**

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu i podgrzanie wody wodociągowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych lub zaniżenia ciepła przez dostawcę w okresie dłuższym niż 24 godziny:
  - a) Temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.
  - b) Temperatura podgrzanej wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od 45<sup>o</sup> C.
2. Określa się następujące wysokości bonifikat, o których mowa w pkt. 1:
  - a) W przypadku określonym w ppkt. 1.a) za każdą rozpoczętą dobę nie dogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość: jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 5<sup>o</sup> C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
  - b) W przypadku określonym w ppkt. 1.b) za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość: jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło za podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 45<sup>o</sup> C.
3. Niedogrzenie lokalu lub zaniżenie temperatury ciepłej wody użytkownik lokalu powinien zgłosić w dniu stwierdzenia tego faktu lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzić powyższe w dniu następnym po zgłoszeniu.

4. Nie podjęcie czynności przez Spółdzielnię w celu stwierdzenia zasadności reklamacji powoduje uznanie zgłoszenia. Natomiast w przypadku uniemożliwienia dokonania pomiaru przez zgłaszającego, reklamacja nie będzie uznana.
5. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

## § 16

### MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

1. Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu. Minimalne i maksymalne zużycie ciepła w lokalu są wartościami procentowymi liczonymi od średniego zużycia ciepła w budynku, jednakowego dla każdego lokalu w tym budynku:
  - a) **Maksymalny koszt zmienny** zakupu ciepła, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
  - b) **Minimalny koszt zmienny** zużycia ciepła, 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 z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane

## § 17

### ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALI

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza Użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania C.O. oraz kosztów przygotowania C.W.U. wraz z poniższym zakresem informacji:

#### **Dla budynku:**

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadającego na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- koszty stałe zakupu ciepła,

- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,

**Dla lokalu:**

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w budynku w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

2. Dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania, Spółdzielnia dostarcza Użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania C.O. oraz kosztów przygotowania C.W.U. wraz z poniższym zakresem informacji:

**Dla budynku:**

- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadającego na potrzeby centralnego ogrzewania,
- ilość pobranego ciepła przypadającego na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu 1m<sup>3</sup> kubatury w rozliczanym okresie,
- koszty pobranego ciepła według faktur w rozbięciu na koszty ogrzewania i podgrzania wody,
- koszty ogrzewania 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,

- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygnięcia sporów.

**Dla lokalu:**

- powierzchnię lub kubaturę lokalu,
- koszt ogrzewania lokalu,
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
- wysokość zaliczek miesięcznych na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie w formie graficznej ilości zużycia ciepła do ilości zużycia ciepła w budynku analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

## § 18

### INFORMACJE O ZUŻYCIU CIEPŁA

1. Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia Użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem (w przypadku stosowania urządzeń ze zdalnym odczytem: podzielników kosztów)
  - Ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku,
  - Ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych.
2. Informacja zostanie przekazana Użytkownikowi lokalu w formie dokumentu rozliczeniowego w terminie do 60 dni od daty złożenia pisemnego wniosku przez Użytkowników lokalu. Koszty sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponosi Użytkowników lokalu.

## § 19

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację C.O. lub C.W.U. (bez zgody Spółdzielni), stanowi rażące naruszenie zasad korzystania z lokalu przez użytkownika. Należą do nich w szczególności:
  - a) montaż dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zamiana,
  - b) demontaż grzejników,

- c) spuszczenie wody z instalacji C.O.
  - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych, usunięcie lub powiększenie kryzy,
  - e) uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów C.O. jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej.
2. Lokal, w którym rażąco naruszono zmiany takie jak wyszczególnione w ust. 1 uznany zostanie jako nieopomiarowany.
  3. Użytkownik lokalu dopuszczający się czynności, o których mowa w pkt. 1 zostanie obciążony kosztami w wysokości odpowiadającej wyrządzonej w szkodzie, ustalonej przez Zarząd.
  4. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na zmianę grzejnika z inicjatywy i na koszt Użytkownika lokalu. Dobór nowego podzielnika i jego montaż oraz demontaż starego wykonuje firma rozliczeniowa i obciąża kosztami za w/w czynności bezpośrednio zainteresowanego Użytkownika.

NINIEJSZY REGULAMIN ZOSTAŁ ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ NR. 28/2023 I MA ZASTOSOWANIE DO ROZLICZEŃ KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ POCZĄWSZY OD OKRESU ROZLICZENIOWEGO 2023/2024 I ROZLICZENIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ OD 01 MAJA 2023 R.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”  
*inż. Łukasz Sadowski*

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO  
Rady Nadzorczej SM „SIELEC”  
*Marek Karhaus*





OŚWIADCZENIE

Załącznik do Regulaminu

Wypełnia DRM:

Do lokalu .....

Sosnowiec ,dn. ....

Na Zwisko i imię zbywającego

Nazwisko i imię nabywającego

Adres zamieszkania

Adres zamieszkania

W związku z:

- umową kupna sprzedaży mieszkania od .....  
za mieszkańca.....
- umową darowizny mieszkania przez.....  
zamieszkałego.....
- zamianą praw własności z.....  
zamieszkałym.....
- nabyciem praw do spadku po.....  
w tym - mieszkania własnościowego przy ul.....

**Oświadczamy, że**

Przyjmujemy do wiadomości, iż uprawnionym lub zobowiązanym z tytułu rozliczenia kosztów zużycia: energii cieplej, elektrycznej, gazu, wody –zgodnie z Regulaminem jest użytkownik lokalu, któremu w dacie rozliczenia lokalu przysługuje tytuł prawny do lokalu, którego rozliczenie dotyczy. Za datę rozliczenia kosztów uważa się dzień wprowadzenia wyników rozliczeń do ewidencji rozrachunków z tytułu opłat.

podpis zbywającego .....

podpis nabywającego.....

wypełnia DML:

Zbywający ponosi opłaty eksploatacyjne

Nabywający ponosi opłaty eksploatacyjne

za lokal do dnia .....

za lokal od dnia .....

Czytelny podpis.....

Czytelny podpis .....

Nowy adres zamieszkania

.....

.....

