

Uchwała Nr 22/2022

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie  
z dnia 29.12.2022 r.**

**w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów ciepła centralnego ogrzewania  
i ciepłej wody użytkowej w zasobach  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie**

Na podstawie § 41 ust. 8 Statutu Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza „Regulamin rozliczania kosztów ciepła centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.

§ 2

Przestaje obowiązywać regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 15/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie z dnia 14.10.2021 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 24 grudnia 2022 r.

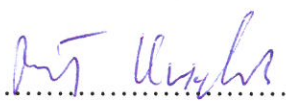
Głosujących członków:

za - 6  
przeciw - 0  
wstrzymało się - 2

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
.....  
Monika Mularczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
.....  
Paweł Kwietniewski -Futerski



(Regulamin zatwierdzony Uchwałą  
Nr 22./2022 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”  
we Włoszczowie z dnia 29.12.2022 r.)

**REGULAMIN ROZLICZANIA  
KOSZTÓW CIEPŁA CENTRALNEGO OGRZEWANIA  
I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ  
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie**

**I. PODSTAWY PRAWNE**

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku - (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1208 z późn. zm.)
3. Ustawa – Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku - tekst jednolity z 2021 poz 716-wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
4. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie ustalenia technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021r. ( Dz.U. z 2021r. poz. 2273)
5. 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. 2020 poz. 718 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2022r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 248).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.
8. Umowy o dostawę energii cieplnej zawarte z dostawcami ciepła.
9. Umowy dotyczące serwisu rozliczeniowego kosztów ciepła zawarte ze specjalistycznymi firmami rozliczeniowymi.

**II. ZAKRES STOSOWANIA**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali stanowiących własność lub będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie, z siedzibą os. Broniewskiego 14, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, a dla ciepłej wody lokali wyposażonych w centralnie (sieciowo) dostarczaną ciepłą wodę użytkową.
2. Przepisy regulaminu stosuje się do spraw prowadzonych od sezonu rozliczeniowego 2023/2024. Do spraw wszczętych wcześniej mają zastosowanie wcześniejsze unormowania.

### III. POSTANOWIENIA OGÓLNE I OKREŚLENIA.

1. **Jednostka rozliczeniowa (JR)** – budynek lub zbiór lokali mieszkalnych i użytkowych, w których instalacja centralnego ogrzewania jest zasilana przez jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy (węzeł cieplny).
2. **Ciepła woda użytkowa** - woda w instalacji wodociągowej JR, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z przepisów dotyczących „warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki”
3. **Centralne ogrzewanie** to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła do elementów grzejnych danej JR w celu zapewnienia odpowiedniej temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
4. **Lokalem** w pojęciu niniejszego Regulaminu jest lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy prawnej posiadania.
5. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się osobę posiadającą spółdzielcze prawo do lokalu, osobę której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemcę, a także osobę zajmującą lokal z innego tytułu prawnego lub bez tytułu prawnego.
6. **powierzchnia użytkowa** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń, znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia wchodzące w skład lokalu, nie posiadające grzejników c.o. np. przedpokój, łazienka, szafy wbudowane, itp. ogrzewane w sposób pośredni ciepłem pomieszczeń sąsiadujących. Jeśli w danej JR występują lokale o różnej wysokości pomieszczeń, w obliczeniach kosztów ogrzewania należy uwzględnić zwiększoną lub zmniejszoną kubaturę ogrzewaną takich lokali.
7. **Powierzchnia obliczeniowa** – powierzchnia użytkowa lokalu pomnożona przez współczynnik kubaturowy, uwzględniający różnice wysokości lokali,
8. **współczynnik kubaturowy lokalu** – liczba będąca wynikiem dzielenia wysokości danego lokalu przez standardową wysokość lokali w danej JR (dla lokali o standardowej wysokości lokali wartość współczynnika jest równa 1,00).
9. Pod pojęciem **węzła** rozumie się zbiór lokali w jednym lub kilku budynkach, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika (liczników) ciepła można przeprowadzić odrębne rozliczenie energii zużytej na ogrzewanie (c.o) lub na ciepłą wodę użytkową (c.w.u).
10. **sezon grzewczy** – okres dostarczania do instalacji CO czynnika grzewczego w okresie rozliczeniowym.
11. Wszystkie zmiany w instalacji cieplnej lokalu wymagają uprzedniej zgody administracji Spółdzielni.

### IV. KOSZTY GOSPODARKI CIEPLNEJ. EWIDENCJA KOSZTÓW.

1. Koszty gospodarki cieplnej obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z :
  - a. zakupem energii cieplnej – opłaty uiszczane zewnętrznym dostawcom ciepła.
  - b. dostawą energii cieplnej – eksploatacja własnych źródeł ciepła i związane z nimi sieci przesyłowe oraz węzły cieplne.
2. W przypadku zakupu energii cieplnej z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła.
3. W przypadku wytwarzania energii cieplnej w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię do kosztów dostawy ciepła mogą być zaliczane wszystkie koszty uznawane

za uzasadnione dla wytwórców ciepła, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z 30 lipca 2004 r. (Dziennik Ustaw z 2004 r. Nr 184, poz. 1902).

4. Ustalenie całkowitych kosztów podgrzania wody i centralnego ogrzewania dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej.
  5. Całkowite koszty związane z zakupem energii cieplnej od dostawców zewnętrznych do JR w okresie rozliczeniowym dzieli się na:
    - a. **opłaty stałe** związane z opłatami za moc zamówioną, przesył i abonament.
    - b. **opłaty zmienne** związane ze zużyciem energii cieplnej, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła.

W przypadku, gdy dostawca ustala opłatę stałą za ciepło łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do mocy zamówionej budynku.

Koszty zmienne są ustalane na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych i faktur dostawców ciepła. W budynkach, dla których ciepło dostarczane jest z kotłowni własnych, całkowite koszty związane z dostawą energii cieplnej obejmują:
- a. **opłaty stałe** wynikające z opłat za obsługę kotłowni i amortyzację urządzeń kotłowni.
- b. **opłaty zmienne** wynikające z kosztów zużytego paliwa, remontów, napraw kotłowni, usług kominarskich, itp. dotyczących kotłowni.
6. Do części stałej opłaty kosztów ogrzewania lokali zalicza się również bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie przyznane użytkownikom lokali jeśli nie zostały te bonifikaty zrekompensowane bonifikatami przyznanymi spółdzielni przez dostawcę ciepła.
7. Całkowite koszty zakupu / dostawy energii cieplnej ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie każdej JR z podziałem na koszty :
  - dla potrzeb podgrzania wody,
  - dla potrzeb centralnego ogrzewania.
8. Całkowite koszty podgrzania wody w JR określa się na podstawie składników :
  - a. opłat stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
  - b. opłat zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła [GJ] do podgrzania i cyrkulacji c.w.u. według wskazań liczników głównych zamontowanych w JR.
9. Całkowite koszty ogrzewania danej JR określa się na podstawie składników :
  - a. opłat stałych za moc zamówioną i usługę przesyłową zgodnie z obowiązującymi taryfami,
  - b. opłat zmiennych na podstawie faktycznego zużycia ciepła [GJ] na ogrzewania według wskazań liczników głównych zamontowanych w JR.

## V. OPŁATY ZA CIEPŁO WNOSZONE PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.

1. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą przez cały okres rozliczeniowy comiesięczne opłaty zaliczkowe wyłącznie na pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu / dostawy ciepła dla JR do centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody użytkowej (c.w.u.). Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat oraz terminy i formy regulowania tych opłat są takie same jak dla pozostałych opłat za używanie lokalu.

3. Miesięczny wymiar stawek opłat zaliczkowych ustalany jest :
  - 3.1. dla kosztów ogrzewania w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem:
    - a) kosztów zakupu lub produkcji ciepła [zł/GJ],
    - b) przewidywanego zużycia ciepła w danej JR [GJ/m<sup>2</sup> ],
  - 3.2. dla podgrzania c.w.u. z uwzględnieniem :
    - a) kosztów stałych, przypadających na powierzchnię użytkową lokalu [zł/m<sup>2</sup>],
    - b) kosztów zmiennych, wynikających ze zużycia ciepła na podgrzanie i cyrkulację c.w.u. [zł/m<sup>3</sup>].
4. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty za c.o i c.w.u. w terminach i wysokości określonej w zawartych umowach najmu tych lokali.
5. Wprowadza się następujące zasady ustalania miesięcznych opłat zaliczkowych na poczet kosztów ogrzewania lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania:
  - a) miesięczne stawki minimalnych lub indywidualnych opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy w danej JR ustala się po dokonaniu rozliczenia kosztów ogrzewania za poprzedni okres rozliczeniowy, na podstawie prognozy na następny okres rozliczeniowy, wykonanej przez firmę rozliczeniową w porozumieniu z Zarządem Spółdzielni, w oparciu o przewidywany wzrost kosztów ogrzewania, średnie koszty ogrzewania [zł/m<sup>2</sup>] w zakończonym okresie rozliczeniowym oraz parametry (średnia temperatura zewnętrzna, czas trwania) zakońzonego sezonu grzewczego i przewidywane parametry następnego sezonu grzewczego,
  - b) minimalna wysokość miesięcznej stawki opłat zaliczkowych na następny okres rozliczeniowy nie może być mniejsza niż 120% średniego kosztu ogrzewania [zł/m<sup>2</sup>] w danej JR w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonego o przewidywany wzrost kosztów ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym.
  - c) na wniosek Zarządu Spółdzielni ustalenie opłat zaliczkowych może odbywać się indywidualnie dla poszczególnych lokali, z zastrzeżeniem pkt. b),
  - d) na pisemny wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może zmniejszyć lub zwiększyć obowiązującą zaliczkę po każdym okresie rozliczeniowym, zmieniona zaliczka nie może być jednak niższa niż minimalna stawka opłaty zaliczkowej ustalona na następny okres rozliczeniowy dla danej JR.
  - e) w przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen ciepła w taryfie dostawcy, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego.

## VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA.

### A. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

1. Od kosztów dostawy ciepła zaewidencjonowanych dla danego budynku odejmuje się koszty ciepła ewentualnych odbiorców zewnętrznych i tak ustalone koszty podlegają rozliczeniu na lokale mieszkalne.

Koszty dostawy ciepła dla lokali zajmowanych przez Spółdzielnię obciążają koszty tych rodzajów działalności Spółdzielni, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
2. W budynkach, w których w poszczególnych lokalach zainstalowane są nagrzewnikowe podzielniki kosztów ogrzewania stosuje się system indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania wg algorytmu uwzględniającego typ zainstalowanych podzielników i zasady określone w niniejszym regulaminie.

3. W przypadku, gdy na podstawie wykonanej oceny technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynku i lokali w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze wykazano nieopłacalność zastosowania w/w urządzeń do podziału kosztów ogrzewania w danej JR, całość kosztów ogrzewania (opłat stałych i zmiennych) dotyczących lokali, dopuszcza się rozliczenie w systemie uproszczonym, proporcjonalnie do powierzchni obliczeniowej tych lokali.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów ogrzewania w danej JR jest:
  - a) dla systemu indywidualnego określonego w ust. 2. – okres od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku,
  - b) dla systemu uproszczonego określonego w ust. 3. – rok kalendarzowy.
5. W JR wyposażonej w podzielniki całkowite koszty ogrzewania poniesione w okresie rozliczeniowym dzieli się na cztery rodzaje kosztów:
  - 5.1. **koszty stałe** – w wysokości zaewidencjonowanych opłat stałych za ogrzewanie (pkt.10. a. – IV rozdział) na daną JR - **rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału powierzchni obliczeniowej lokalu,**
  - 5.2. **koszty wspólne** – w wysokości 35% opłaty zmiennej za ogrzewanie (pkt.10. b. – IV rozdział) stanowiącej koszty zakupu energii cieplnej na daną JR - **rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału powierzchni obliczeniowej lokali.**  
Koszty te odzwierciedlają straty ciepła na poziomych i pionowych przewodach instalacji c.o. w piwnicach i klatkach schodowych, koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, suszarni, pralni itp..
  - 5.3. **koszty zmienne I** – w wysokości 45% opłaty zmiennej za ogrzewanie (pkt.10. b. – IV rozdział) stanowiącej koszty zakupu energii cieplnej na daną JR – **rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych I lokali określonych na podstawie iloczynu powierzchni obliczeniowej lokalu i różnicy średniej temperatury wewnętrznej lokalu i średniej temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym.**  
Koszty te uwzględniają m.in. koszty emisji ciepła poprzez piony grzewcze w lokalach, nieopomiarowane grzejniki w łazienkach oraz koszty związane z przenikaniem ciepła między sąsiednimi lokalami poprzez przegrody budowlane – ściany i stropy.  
*Średnia temperatura wewnętrzna lokalu w sezonie grzewczym - obliczana jest na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.*  
*Średnia temperatura zewnętrzna w sezonie grzewczym - obliczana jest na podstawie średnich zewnętrznych temperatur dobowych od dnia uruchomienia do dnia wyłączenia centralnego ogrzewania,*
  - 5.4. **koszty zmienne II** – w wysokości 20% opłaty zmiennej za ogrzewanie (pkt.10. b. – IV rozdział) stanowiącej koszty zakupu energii cieplnej na daną JR – **rozliczane proporcjonalnie do względnego udziału jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych II, określonych na podstawie iloczynu wskazań jednostek zużycia zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania, współczynników oceny grzejników i współczynników wyrównawczych zależnych od położenia lokali w bryle budynku.** Koszty te odzwierciedlają koszty ciepła wyemitowanego przez opomiarowane grzejniki w lokalach.

*Współczynnik oceny grzejnika - jest to wartość liczbowo wynikająca z typu oraz nominalnej mocy grzejnika przy założeniu odpowiedniej mocy grzejnika bazowego dla danego typu podzielnika.*

*Współczynnik wyrównawczy lokalu – jest to wartość liczbowo służąca do korygowania jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych II lokali w zależności od ich położenia w bryle budynku.*

- 5.5. Całkowite zakręcenie grzejników opomiarowanych w lokalu powoduje, że źródłem ogrzewania takiego lokalu jest wyłącznie ciepło przenikające z lokali sąsiednich poprzez dzielące je ściany i stropy oraz ciepło pochodzące z nieopomiarowanych łazienek i pionów grzewczych w lokalu. Ponieważ część użytkowników lokali postępuje w opisany powyżej sposób, oszczędzając ciepło kosztem lokali sąsiednich, mogą wystąpić niedopuszczalne, ponad 2,5-krotne dysproporcje w kosztach ogrzewania lokali [ zł/m<sup>2</sup> ] w ramach JR. Jeśli po rozliczeniu kosztów ogrzewania okaże się, że maksymalny koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu przekracza 2,5 krotnie minimalny koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> w tej samej JR, firma rozliczająca zobowiązana jest do ponownego rozliczenia kosztów tej JR, zmniejszając udział kosztów zmiennych II na rzecz udziału kosztów zmiennych I, tak aby dysproporcja jednostkowych kosztów ogrzewania [ zł/m<sup>2</sup> ] zmniejszyła się do dopuszczalnego poziomu 2,5.
6. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie lokalu stanowi sumę kosztów stałych, wspólnych, zmiennych, kosztu obsługi systemu rozliczeniowego proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników w lokalu oraz kosztu wykonania ewentualnych usług dodatkowych zleconych przez Spółdzielnię lub bezpośrednio użytkownika danego lokalu. W przypadku lokali nieopomiarowanych, zlokalizowanych w JR, w której stosowane są podzielniki kosztów ogrzewania, do kosztów ogrzewania dodaje się koszt w wysokości serwisu rozliczeniowego stosowanego dla lokali opomiarowanych, proporcjonalnie do ilości grzejników przewidzianych do opomiarowania.
7. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu korektę jednostek obliczeniowych kosztów zmiennych II, proporcjonalnie do strat ciepła [W/m<sup>2</sup>] wynikających z niekorzystnego usytuowania lokalu w bryle budynku, w stosunku do lokali o najniższych stratach ciepła [W/m<sup>2</sup>].
8. Współczynniki wyrównawcze uwzględniające położenie lokali w bryle budynku można określić na podstawie :
  - tabel opracowanych przez COBRTI Instal,
  - strat ciepła [W/m<sup>2</sup>] poszczególnych lokali w danej JR, obliczonych w oparciu o dokumentację techniczną budynku z uwzględnieniem dokonanych dociepleń i innych prac termomodernizacyjnych.Wyboru metody określenia współczynników wyrównawczych dokonuje Zarząd po konsultacji z firmą rozliczającą.
9. Rozliczanie kosztów ogrzewania w JR z podzielnikami kosztów ogrzewania w przypadkach szczególnych:
  - 9.1. Jeżeli użytkownik lokalu nie wyrazi zgody lub nie udostępni mieszkania w celu zamontowania podzielników i będzie w sposób niekontrolowany zużywał energię cieplną do ogrzewania (lokal nieopomiarowany w JR opomiarowanej podzielnikami kosztów ogrzewania), użytkownikom takich lokali nalicza się koszty ogrzewania jako odszkodowanie na rzecz wszystkich opomiarowanych użytkowników lokali danej JR w wysokości określonej zgodnie z następującymi zasadami:
    - a) koszty stałe i wspólne obliczane będą jak dla lokali opomiarowanych,



- b) koszty zmienne I i II obliczane będą proporcjonalnie do jednostek obliczeniowych tych kosztów. Jednostki rozliczeniowe wyliczane będą jako iloczyn powierzchni obliczeniowej lokalu nieopomiarowanego i liczby jednostek obliczeniowych, poszczególnych kosztów zmiennych, przypadających na 1 m<sup>2</sup> lokalu opomiarowanego, w którym wystąpił maksymalny koszt ogrzewania 1m<sup>2</sup> w obrębie danej JR

9.2. Jeżeli użytkownik lokalu:

- a) bez zgody Spółdzielni zdemontuje grzejnik, wymieni na nieopomiarowany lub dokona jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania (zmiany nastaw wstępnych zaworów termostatycznych, montażu zaworów na powrocie grzejnika itp.).
- b) zdemontuje podzielnik/i z grzejnika/ów,
- c) uszkodzi choćby jeden podzielnik, jego plombę lub kotwę montażową, zdemontuje opaskę plombującą przyłączy grzejnika lub dokona innej niepożądanego ingerencji w urządzenie, mającej wpływ na wskazania podzielnika/ów,
- d) nie udostępni podzielników kosztów ogrzewania, w celu przeprowadzenia ich kontroli, odczytu lub dokona ingerencji w urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań,
- e) nie udostępni mieszkania do przeprowadzenia kontroli podzielników lub instalacji centralnego ogrzewania w trakcie sezonu grzewczego,

użytkownikom takich lokali nalicza się koszty ogrzewania, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 9.1. .

9.3. W przypadku zaistnienia sytuacji określonych w punkcie 9.2. a), b), c) i d) użytkownik lokalu pokryje koszty związane z doprowadzeniem instalacji i podzielników do stanu właściwego.

9.4. Stwierdzenie faktu manipulacji określonych w punkcie 9.2. a), b), c) i d) itp. oprócz konsekwencji określonych w poprzednich punktach, może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież ciepła).

10. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w celu ochrony budynków oraz właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, w pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.

11. Jeśli średnia temperatura któregośkolwiek pomieszczenia w lokalu, zarejestrowana przez podzielnik kosztów w danym okresie rozliczeniowym, będzie niższa niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi I wynikającymi ze średniej temperatury lokalu obliczonej po uwzględnieniu minimalnej średniej temperatury tego pomieszczenia na poziomie 16°C.

12. Odczytów podzielników dokonuje się drogą radiową, raz w roku po zakończeniu sezonu grzewczego. W przypadku braku możliwości odczytu podzielnika/ów drogą radiową użytkownik lokalu musi umożliwić dostęp do lokalu i zadbać o swobodny dostęp do urządzeń (usunięcie ewentualnej obudowy, mebli zastawiających grzejniki itp.) w celu kontroli, odczytu lub wymiany urządzeń.

13. Informację o konieczności odczytu wzrokowego podzielników umieszcza się w skrzynce pocztowej przynależnej do danego lokalu, przekazuje się w rozmowie telefonicznej lub za pomocą wiadomości SMS. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w ustalonym terminie wyznacza się 2-gi dodatkowy termin.

Jeśli w drugim terminie użytkownik nie będzie obecny to rozliczenie lokalu zostanie dokonane wg pkt. 10.1.

14. Obowiązki użytkownika lokalu:

- a) dbałości o stan techniczny podzielników i ochronę przed uszkodzeniem,
- b) niezwłocznie informować Spółdzielnię o stwierdzonych przez siebie uszkodzeniach podzielnika. W przypadku naruszenia plomb podzielnika na wyświetlaczu pojawia się tekst „oPEn”, natomiast w przypadku nieprawidłowości w działaniu podzielnika tekst „Error”. Użytkownik po stwierdzeniu takich komunikatów powinien niezwłocznie zawiadomić firmę rozliczeniową za pośrednictwem administracji Spółdzielni,
- c) umożliwić przeprowadzenie kontroli prawidłowości eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania i podzielników przez upoważnionego pracownika Spółdzielni lub firmy rozliczającej.

15. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego rozliczenie wniesionych zaliczek i kosztów przechodzi na użytkownika przejmującego lokal. Na wniosek opuszczającego i przyjmującego lokal dokonuje się odczytu pośredniego podzielników kosztów, który stanowi postawę rozliczenia kosztów ciepła za cały okres rozliczeniowy pomiędzy te osoby.

16. Na dzień ustanowienia Regulaminu przyjmuje się stan wyjściowy, że w budynkach w których lokale mieszkalne wyposażone są w podzielniki, rozliczenie kosztów ciepła tych lokali następuje raz w roku w formie indywidualnej tj. w oparciu o wskazania tych podzielników.-

## B. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej.

1. Od kosztów podgrzania wody użytkowej zaewidencjonowanych dla danej JR odejmuje się koszty podgrzania wody ewentualnych odbiorców zewnętrznych i tak ustalone koszty podlegają rozliczeniu na lokale administrowane przez Spółdzielnię. Koszty podgrzania wody zużytej na cele Spółdzielni obciążają koszty tych rodzajów działalności, których dotyczą
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej na użytkowników lokali odbywa się raz w roku w formie rozliczeń indywidualnych w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów podgrzania wody użytkowej jest okres 12 miesięcy, od 1 lipca do 30 czerwca (zbieżny z okresem rozliczania kosztów c.o).
4. W przyjętym systemie rozliczeń kosztów podgrzania wody dla danej JR wyodrębnia się 2 rodzaje kosztów:
  - 4.1. **koszty stałe** - w wysokości zaewidencjonowanych opłat stałych dotyczących podgrzania wody (pkt.9. a. – IV rozdział) w danej JR - **rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,**
  - 4.2. **koszty zmienne** - zaewidencjonowane opłaty zmienne za ciepło [GJ] zużyte do podgrzania i cyrkulacji c.w.u. (pkt.9. b. – IV rozdział) w danej JR, - **rozliczane proporcjonalnie do zużycia wody [m<sup>3</sup>] określonego na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach danej JR lub zużycia wody określonego wg. normy zużycia w lokalach nieopomiarowanych.**
5. Ustalenie miesięcznych opłat zaliczkowych w danej JR dokonywane jest :
  - a) dla lokali nie wyposażonych w wodomierze, rozliczanych ryczałtowo, na podstawie :
    - sumy kosztów stałych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

- kosztów zmiennych, obliczonych jako iloczyn normy zużycia w m<sup>3</sup>/osobę, ilości osób zamieszkałych i średniorocznego kosztu podgrzania wody [zł/m<sup>3</sup>] w danej JR. Norma zużycia wody w tych lokalach obowiązuje na jednakowym poziomie dla całych zasobów Spółdzielni i wynosi 3 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc,
- b) dla lokali wyposażonych w indywidualne wodomierze c.w.u. na podstawie:
  - sumy kosztów stałych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
  - kosztów zmiennych, obliczonych jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody w danym lokalu [m<sup>3</sup>] i średniorocznego kosztu podgrzania wody [zł/m<sup>3</sup>] w danej JR.
- 6. Średnioroczny koszt podgrzania wody jest równy ilorazowi kosztów zmiennych ( pkt. 4.2. ) oraz zużycia c.w.u. przez wszystkie lokale w danej JR.
- 7. Średnie miesięczne zużycie wody w danym lokalu i średnioroczny koszt podgrzania c.w.u. wyliczone są na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego poprzedzającego naliczenie opłat zaliczkowych. Jednakże jako minimalną normę zużycia wody ciepłej do wyliczenia opłat zaliczkowych przyjmuje się 1 m<sup>3</sup> na lokal miesięcznie.
- 8. Koszty pogrzenia wody lokalu w danej JR w przypadku :
  - 1) niezgłoszenia uszkodzenia wodomierza,
  - 2) naruszenia lub zerwania plomb,
  - 3) dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza,
  - 4) ujawnienia nielegalnego poboru wody,
  - 5) nieudostępnienia mieszkania w celu kontroli sprawności działania wodomierzy,
  - 6) ingerencji w prawidłowość wskazań wodomierzy,
  - 7) uniemożliwienia wymiany wodomierzy w ramach legalizacji,
  - 8) nieudostępnienia mieszkania do odczytu wodomierzy w okresie dłuższym niż 1 rok
  - 9) przepływu wstecznego,
  - 10) namagnesowania wodomierza poprzez poddawanie go działaniu silnego pola magnetycznego,
 rozliczone zostaną jak dla lokali nieopomiarowanych w danym okresie rozliczeniowym, do czasu usunięcia nieprawidłowości. Ponowne rozliczenie lokalu wg wskazań wodomierzy rozpocznie się w pierwszym dniu następnego okresu rozliczeniowego po zgłoszeniu i potwierdzeniu przez Spółdzielnię usunięcia nieprawidłowości.
- 9. W przypadku awarii wodomierza lokalowego ilość zużytej wody ustala się wg zasad określonych w regulaminie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
- 10. W sprawach terminów odczytów wodomierzy lokalowych, zawiadomień o odczytach, ustalenia zużycia ciepłej wody w przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego itp. stosuje się odpowiednio postanowienia Regulaminu rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

### **C. Rozliczenie naliczonych kosztów z opłatami zaliczkowymi.**

1. Przypisane do lokalu koszty porównane z naliczonymi za okres rozliczeniowy zaliczkami stanowią o ogólnej nadpłacie bądź niedopłacie z tego tytułu.
2. Niedopłaty powstałe z rozliczenia należy uregulować w terminie 30 dni od daty wystawienia obciążenia. W indywidualnych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty. Od opłat wniesionych po terminie będą naliczane odsetki.

3. Nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu kwota nadpłaty po uregulowaniu wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni zostanie zwrócona.
4. Użytkownik lokalu ma prawo zakwestionowania otrzymanego rozliczenia kosztów c.o. i podgrzania ciepłej wody użytkowej w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub na drodze sądowej zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowieniami Statutu.

## **VII. REKLAMACJE**

1. Użytkownik lokalu może składać w sekretariacie Spółdzielni reklamacje rozliczeń w terminie do 30 dni od daty jego otrzymania, reklamacje złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane.
3. Reklamacja winna być złożona w formie pisemnej z uzasadnieniem i wskazaniem kwestionowanych elementów rozliczenia indywidualnego, do reklamacji należy dołączyć kopię rozliczenia.
4. Reklamacje rozpatruje się w terminie 30 dni od daty złożenia, a w sprawach skomplikowanych nie dłużej niż w terminie 60 dni.

## **VIII. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI GRZEWCZYCH.**

1. Instalacja grzewcza budynku stanowi własność Spółdzielni za wyjątkiem zaworów grzejnikowych i podzielników kosztów, które stanowią własność użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu nie może odłączyć swojego lokalu od ogólnej instalacji c.o. w budynku.
3. Użytkownik lokalu nie może również dokonywać samowolnie ingerencji w instalację c.o. i dokonywać we własnym zakresie żadnych przeróbek instalacji c.o. (np. zmiana przebiegu pionów, wymiany pionów, demontaż lub likwidacja grzejników, montaż dodatkowego grzejnika, powiększenie istniejącego zestawu grzejnikowego lub jego zamiana, zmiana lub montaż zaworów grzejnikowych, spuszczenie wody z instalacji c.o. itp.) bez zgody Zarządu Spółdzielni i jeżeli zachodzi taka potrzeba również właścicieli sąsiednich lokali.
4. Na grzejnikach nie wolno instalować zaworów na gałkach grzejnikowych powrotnych (pomiędzy grzejnikiem a pionem powrotnym). W przypadku zamontowania takiego zaworu należy zgłosić ten fakt w celu założenia plomb, montaż uzgodnić wcześniej.
5. Wszelkie zmiany instalacji powinny być wykonywane i zakończone poza sezonem grzewczym.
6. Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe CO,
7. W przypadku dokonania przez użytkownika lokalu za zgodą Zarządcy wymiany grzejników, nowo montowane grzejniki muszą posiadać stosowne dokumenty umożliwiające legalne wprowadzenie ich do obrotu w budownictwie wielorodzinnym wraz z karta katalogową. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni oraz firmy rozliczeniowej o dokonanej wymianie grzejników w celu dokonania przemontowania podzielnika i przeprowadzenia inwentaryzacji. Koszty związane z wymianą bądź przeniesieniem grzejników w lokalu, przemontowaniem podzielników i ich programowaniem oraz przeprowadzeniem inwentaryzacji obciążają w całości użytkownika lokalu.

8. W przypadku nie zachowania przez użytkownika lokalu karty katalogowej grzejnika, odpowiedzialność za pomyłkę przy ustalaniu jego mocy znamionowej obciąża całkowicie użytkownika lokalu. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie bez porozumienia i zgody Zarządcy dokonał przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji naturalnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji c.o. zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny i pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian.
9. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w celu ochrony budynków oraz właściwych warunków eksploatacyjnych lokali, w pomieszczeniach mieszkalnych o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C.
10. Jeśli średnia temperatura któregośkolwiek pomieszczenia w lokalu, zarejestrowana przez podzielnik kosztów w danym okresie rozliczeniowym, będzie niższa niż 16°C, użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami zmiennymi i wynikającymi ze średniej temperatury lokalu obliczonej po uwzględnieniu minimalnej średniej temperatury tego pomieszczenia na poziomie 16°C.

## **IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy Kodeksy Cywilnego, Prawa Spółdzielczego, ustawy O spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.
2. Do trwających w dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu postępowań związanych z rozliczaniem kosztów centralnego ogrzewania stosuje się przepisy dotychczasowe.
3. Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 22/2022 z dnia 29.12.2022 r. i wchodzi w życie z dniem 01 lipca 2023 r.

