

**Regulamin**  
**rozliczania kosztów i ustalania zaliczek dla ciepłej wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania**  
**w zasobach Świebodzińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Na podstawie § 43 ust 1 litera „r” Statutu Świebodzińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwała się, co następuje:

**§ 1**  
**Postanowienia wstępne**

1. Celem regulaminu jest zapewnienie jednolitych zasad postępowania przy ustalaniu opłat dla pokrycia kosztów oraz przy dokonywaniu rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania budynków i podgrzania wody z uwzględnieniem zapisów § 96 i § 97 Statutu.
2. Regulamin stanowi podstawę prawną do ustalania opłat i dla rozliczeń kosztów dostawy wody ciepłej użytkowej i centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych, użytkowych i częściach wspólnych budynków administrowanych i zarządzanych przez Świebodzińską Spółdzielnię Mieszkaniową w Świebodzinie.

**§ 2**  
**Postanowienia ogólne**

Ilekcroć w regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o :

- 1) „**Spółdzielni**” – rozumie się przez to Świebodzińską Spółdzielnię Mieszkaniową w Świebodzinie;
- 2) „**użytkownika lokalu**”, „**użytkownika**” – obejmuje się tymi określeniami Członka Spółdzielni, osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do lokalu, właściciela lokalu wyodrębnionego niezależnie od tego, czy jest on Członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- 3) „**osobie zamieszkałej**” – uważa się za taką każdą osobę stale korzystającą z lokalu (przebywającą w lokalu), niezależnie od dochowania obowiązku meldunkowego;
- 4) „**lokalu mieszkalnym**” – rozumie się przez to każdy lokal mieszkalny, dla którego ustanowione zostało spółdzielcze prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także lokale, co, do których przysługuje prawo odrębnej własności. Pojęciem tym obejmuje się również lokale zajmowane bez tytułu prawnego po wygaśnięciu ustanowionych dla nich praw oraz lokale wynajmowane;
- 5) „**powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego**” – oznacza to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (pokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje, przedpokoje itp.) bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym także powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane z wyłączeniem balkonów lub loggi;
- 6) „**podwodomierzu**” – rozumie się przez to wodomierz z modułem radiowym firmy, z którą Spółdzielnia posiada aktualnie zawartą umowę na wymianę i montaż wodomierzy oraz oprogramowanie do ich odczytu, zainstalowanych w lokalu lub poza lokalem, a niebędących wodomierzem głównym;
- 7) „**wodomierzu głównym**” – rozumie się przez to przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody, znajdujący się na przyłączy wodociągowym nieruchomości, gdzie przyłącze wodociągowe stanowi odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
- 8) „**urządzeniu wskaźnikowym**”, „**podzielniku kosztów ogrzewania**” – rozumie się przez to urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, umożliwiające wykonanie indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania, które w rozumieniu przepisów metrologicznych, nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki kosztów ogrzewania posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN – EN 834;
- 9) „**lokalu opomiarowanym**” – rozumie się przez to lokal, w którym na wszystkich połączeniach pionów wodnych z instalacjami wewnętrznymi wody w lokalach są podwodomierze zamontowane na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą zewnętrzną, a na wszystkich grzejnikach zainstalowanych w lokalu są zamontowane na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą zewnętrzną urządzenia służące do rozliczenia kosztów ogrzewania, których odczyt jest dokonywany zdalnie za pomocą licencjonowanego oprogramowania dostarczonego przez tę firmę;
- 10) „**lokalu nieopomiarowanym**” – rozumie się przez to lokal, w którym:
  - a) brak jest zainstalowanego podwodomierza zakupionego i zamontowanego na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą zewnętrzną lub lokal, w którym przyłącza ciepłej wody są wyposażone w podwodomierze inne niż opisane w pkt 6, a także gdy zamontowany przez Spółdzielnię podwodomierz uległ uszkodzeniu lub
  - b) na grzejnikach zainstalowanych w lokalu brak jest urządzeń z funkcją zdalnego odczytu służących do rozliczenia kosztów ogrzewania zakupionych i zamontowanych na podstawie umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą zewnętrzną

- 11) „**części wspólnej instalacji wodnej**” – rozumie się przez to te części instalacji, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników, lecz stanowią współwłasność wszystkich użytkowników w budynku. W przypadku instalacji wodnej granicą części wspólnej są pierwsze od strony instalacji wspólnej gwinty zaworów odcinających instalację wspólną od instalacji lokalu;
- 12) „**normie zużycia wody**” – rozumie się przez to przeciętne, miesięczne normy zużycia wody dla poszczególnych grup odbiorców określone w tabeli Nr 1 i w tabeli Nr 3 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. (Dz. U. 2002.8.70 z 31.01.2002).
- 13) „**okresie rozliczeniowym**” – rozumie się przez to 12 miesięczny przedział czasu dla centralnego ogrzewania (c.o.) a kwartalny dla ciepłej wody użytkowej (c.w.u.);
- 14) „**firmie rozliczeniowej**” – rozumie się przez to podmiot, któremu Spółdzielnia zleciła dokonywanie odczytów i rozliczeń kosztów ogrzewania;
- 15) „**jednostce odczytowej**” – rozumie się jednostkę użytkową na elektronicznym podzielniku kosztów ogrzewania;
- 16) „**urządzeniu regulacyjnym**” – rozumie się przez to zawór z głowicą termostatyczną zamontowany na grzejniku;
- 17) „**współczynnika wyrównawczym**” – rozumie się przez to współczynnik korygujący jednostki zużycia, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową, którego zastosowanie ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnie od zachowania użytkowników lokali;
- 18) „**współczynnika grzejnikowym**” – rozumie się przez to współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz typu podzielnika. Sposób wyznaczenia oceny określa norma PN – EN 834.
- 19) „**minimalnej temperaturze w pomieszczeniach**” – rozumie się przez to temperaturę nie niższą niż 16°C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20°C lub wyższej;
- 20) „**węźle cieplnym**” – rozumie się przez to zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej do budynku lub grupy budynków;
- 21) „**układzie pomiarowo – rozliczeniowym**” – rozumie się przez to ciepłomierz zainstalowany na zasilaniu węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie wskazań którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło;
- 22) „**kosztach rozliczenia**” – rozumie się przez to należność, którą Spółdzielnia zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego odczytu podzielników kosztów i rozliczenia ciepła zgodnie z zawartą umową;
- 23) „**rozliczeniu zamiennym**” – rozumie się przez to rozliczenie na podstawie powierzchni lokali / pomieszczeń – dotyczy lokali / pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali / pomieszczeń stosuje się szacowane zużycia ciepła wg zapisów regulaminu;
- 24) „**p.k.o.**” – rozumie się przez to skrót od określenia „podzielnik kosztów ogrzewania”
- 25) „**c.o.**” – rozumie się przez to skrót od określenia „centralne ogrzewanie”
- 26) „**c.w.u.**” – rozumie się przez to skrót od określenia „ciepła woda użytkowa”
- 27) „**jednostka rozliczeniowa c. o.**” – rozumie się przez to iloczyn jednostki odczytowej z p.k.o. i współczynników wyrównawczych
- 28) „**jednostka kosztów stałych c. o.**” wyrażona jest w zł /m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu
- 29) „**jednostka kosztów zmiennych zależnych**” wyrażona jest w zł/ jednostkę rozliczeniową

**ROZDZIAŁ I**  
**CIEPŁA WODA UŻYTKOWA**  
**USTALANIE ZASAD I SPOSOBU ROZLICZANIA KOSZTÓW, SPOSÓB POMIARU**

**§ 3**

**Zasady ustalania i rozliczeń kosztów przygotowania wody ciepłej użytkowej z odbiorcami w lokalach.**

1. Użytkownicy lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty za c.w.u. w wysokościach ustalonych zgodnie z Regulaminem.
2. Wysokość podlegających rozliczeniu kosztów dostawy c.w.u. do budynku określa się wyłącznie na podstawie faktur VAT wystawionych przez dostawcę odrębnie dla każdego budynku.
3. Koszty przygotowania i dostawy c.w.u. rozliczane są w odniesieniu do nieruchomości w których woda jest podgrzewana a użytkownicy lokali znajdujących się w danym budynku zobowiązani są do ich pokrycia w częściach przypadających na ich lokale proporcjonalnie do wskazań podwodomierzy c.w.u. w tych lokalach oraz ich powierzchni w zakresie strat na cyrkulacji. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. nie uwzględnia kosztów wody wodociągowej.
4. Rozliczenia z tytułu zużycia c.w.u. dokonywane są w okresach kwartalnych.

5. Spółdzielnia ustala i pobiera od użytkowników lokali na poczet kosztów, o których mowa w pkt. 3, opłaty zaliczkowe. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego następuje w oparciu o dokonane odczyty podwodomierzy c.w.u. rozliczenie kosztów i zaliczek c.w.u., gdzie niedopłata podlega wyrównaniu w terminie 3 miesięcy od zmiany prognozy zaliczki na media, a nadwyżka podlega zaliczeniu na poczet przyszłych opłat. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu nadwyżka może być przelana na wskazany rachunek bankowy w terminie 7 dni od daty złożenia wniosku, jeżeli w dacie wniosku nie zalega on z opłatami. Za opóźnienie w wyrównaniu niedopłaty Spółdzielnia jest upoważniona do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie;
6. Zaliczki winny być uiszczane co miesiąc w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca a za opóźnienie w uiszczeniu zaliczek Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali comiesięczną opłatę wodomierzową, obejmującą koszty zakupu, wymiany i odczytu podwodomierzy, rozłożone na 60 miesięcy.
8. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy c.w.u. mające wpływ na wysokość kosztów (np. podwyżka cen podgrzania wody zimnej), Spółdzielnia może dokonać korekty opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów także w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
9. Rozliczanie kosztów dostawy wody ciepłej nie zobowiązuje spółdzielni do zawierania odrębnych umów rozliczeniowych z indywidualnymi odbiorcami w lokalach lub częściach wspólnych budynku.
10. Użytkownik posiadający w obrębie lokalu przyłącze c.w.u., zobowiązany jest ponosić opłaty z tytułu kosztów wspólnych za przygotowanie c.w.u.. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. nie uwzględnia kosztów wody wodociągowej.
11. Koszt zakupu ciepła dla potrzeb przygotowania c.w.u. w lokalach mieszkalnych położonych w budynkach w pełni opomiarowanych – rozumie się przez to sumę ponoszonych przez budynek opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania wyliczonych na podstawie faktur przedsiębiorstwa energetycznego wg cen i stawek opłat zawartych w jego taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszt ten wylicza się następująco:
  - a. **koszty stałe** podgrzania wody zimnej, na które składają się:
    - a) koszty stałe c.w.u. wynikające z faktur dostawcy ciepła dla przygotowania c.w.u. wydzielone proporcjonalnie do mocy zamówionej według obowiązującej umowy z dostawcą ciepła;
    - b) opłata przesyłowa stała wynikająca z faktur VAT;
    - c) koszty strat ciepła na cyrkulacji c.w.u. w budynku odpowiadające 30 % kosztów indywidualnych zależnych od **kosztów zmiennych**;
 Koszty wspólne rozliczane są proporcjonalnie do **powierzchni** lokalu.
  - b. **koszty zmienne** podgrzania wody jako zależne wprost od zużycia c.w.u. wynikających ze wskazań podwodomierzy w kwartalnym okresie rozliczeniowym - rozliczane są proporcjonalnie do wskazań podwodomierzy lokalowych c.w.u., a w przypadku lokali niewyposażonych w podwodomierze lub przy braku odczytu, wielkość zużycia wylicza się jak dla lokalu nieopomiarowanego zgodnie z § 3 pkt. 12.

Taryfa dla ciepła jest cennikiem opracowanym przez przedsiębiorstwo energetyczne i zatwierdzonym przez Urząd Regulacji Energetyki. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.

12. W budynkach, w których część lokali jest opomiarowana, a część nieopomiarowana, rozliczenie następuje w sposób następujący: koszt zużycia wody ciepłej w lokalach wyposażonych w podwodomierze c.w.u. ustala się dla użytkowników lokali opomiarowanych jako iloczyn zużycia c.w.u., wynikającego z odczytów podwodomierzy c.w.u. powiększonej o koszty stałe opisane § 3 pkt 11 a., zaś Użytkownicy lokali nieopomiarowanych wnoszą za zużycie c.w.u. opłaty z zastosowaniem norm zużycia wody. Różnicę między wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań podwodomierzy wody zimnej i c.w.u. powiększoną o sumę naliczeń z zastosowaniem norm w przypadku wartości dodatniej rozlicza się proporcjonalnie do naliczeń zużycia wody, a w przypadku wartości ujemnej przechodzi ona do rozliczenia okresu następnego, podlegając odliczeniu od wskazań wodomierza głównego tego okresu. Ustala się, że dla lokali nieopomiarowanych przy ustalaniu ryczałtowego rozliczenia wody ciepłej i zimnej 60% kosztów stanowi woda zimna, a 40% kosztów stanowi woda ciepła. Wyliczoną wartość zużycia c.w.u. powiększa się o koszty wspólne opisane § 3 pkt 11 a..
13. Lokale niewyposażone w podwodomierze z modułem radiowym, opisane w § 4 pkt 1, Spółdzielnia rozlicza jak lokale nieopomiarowane według schematu opisanego w § 3 pkt 12.
14. W okresach planowanych jak i doraźnych przerw w dostawach ciepła na podgrzanie wody dla uniknięcia zawyżenia wyliczeń podgrzania wody, użytkownik lokalu winien w okresach tych pobierać wodę wyłącznie z punktów czerpania wody zimnej.
15. Dla użytkowników lokali, którzy nie wyrażą zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego opisanego w regulaminie, stosuje się zasady rozliczeń przewidzianych jak dla lokalu nieopomiarowanego z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 12.

#### § 4

#### Zasady dokonywania wymiany, kontroli i odczytu podwodomierzy c.w.u.

1. W zasobach Spółdzielni montowane są wyłącznie podwodomierze zakupione i zamontowane w oparciu o umowę zawartą przez Spółdzielnię z firmą zewnętrzną, których odczyt jest dokonywany zdalnie za pomocą licencjonowanego oprogramowania dostarczonego przez tę firmę i nie wymaga udziału użytkowników lokali.
2. Podwodomierze zamontowane w indywidualnych lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości podlegają legalizacji.
3. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania podwodomierzy oraz ich wymiany lub kontroli. Osoba dokonująca czynności serwisowych i kontrolnych powinna wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia ww. czynności, wydanym przez Spółdzielnię. Czynność serwisowa polega na wymianie podwodomierzy na urządzenia z odczytem radiowym posiadające ważną legalizację, na wszystkich ujęciach wody ciepłej w lokalu. Wymiany podwodomierzy dokonuje się przed upływem daty ważności legalizacji, a wymienione podwodomierze podlegają oplombowaniu przez Spółdzielnię. Podczas montażu podwodomierza, użytkownik lokalu pisemnie potwierdza dokonanie jego odczytu wzrokowego oraz sprawdzenie stanu założonych na nim plomb.
4. Niedopełnienie obowiązku lub uniemożliwienie przez użytkownika lokalu dokonania czynności wskazanych w pkt. 3, skutkować będzie rozliczeniem lokalu tak, jak lokalu nieopomiarowanego z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 12.
5. W przypadku podejrzenia uszkodzenia podwodomierza c.w.u. i braku możliwości jego odczytu zdalnie, obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonywania sprawdzenia stanu plomb, odczytów tych podwodomierzy wzrokowo oraz ich wymiany lub kontroli. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych powinna wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia ww. czynności, wydanym przez Spółdzielnię. Osoba dokonująca odczytu oraz czynności serwisowych sporządza notatkę, pozostawiając jej kopię użytkownikowi lokalu. Na pisemne żądanie użytkownika lokalu złożone w ciągu trzech dni od daty sporządzenia notatki dokonuje się komisyjnej kontroli wadliwego urządzenia. Notatka taka bądź protokół komisyjnej kontroli stanowią podstawę do wdrożenia rozliczeń jak dla lokalu nieopomiarowanego z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 12.
6. Jeśli użytkownik lokalu uniemożliwia przeprowadzenie odczytu wzrokowego uszkodzonego podwodomierza, jego wymiany lub kontroli, osoba dokonująca odczytu wymiany lub kontroli sporządza stosowną notatkę, doręczając jej kopię użytkownikowi lokalu bądź pozostawiając ją w skrzynce oddawczej użytkownika lokalu. Notatka taka stanowi podstawę do wdrożenia rozliczeń przewidzianych jak dla lokalu nieopomiarowanego z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 12.
7. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu, uniemożliwiającej wykonanie czynności opisanych w pkt. 3, pozostawia się w skrzynce oddawczej użytkownika lokalu zawiadomienie z pouczeniem o możliwości uzgodnienia dodatkowego terminu wykonania tej czynności. W razie niezgodnienia takiego terminu w ciągu 7 dni od daty zawiadomienia bądź jego niedotrzymania, poczynwszy od nowego okresu rozliczeniowego wdrażane są dla tego lokalu rozliczenia przewidziane jak dla lokalu nieopomiarowanego z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 12.
8. Użytkownik lokalu obowiązany jest do ochrony podwodomierzy przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania, jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w odpowiedniej Administracji Spółdzielni. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika urządzeń pomiarowych, bądź plomb zabezpieczających te urządzenia, wszelkie koszty związane z usunięciem usterek bądź ponownym oplombowaniem urządzeń ponosi użytkownik, a lokal jego rozliczany jest jako nieopomiarowany z zastosowaniem procedury przewidzianej w § 3 pkt 12.
9. Użytkownik zobowiązany jest nie zabudowywać miejsca montażu podwodomierzy c.w.u. lub w przypadku zabudowy zrobić to tak, aby dostęp do nich w razie odczytu, wymiany, lub awarii był swobodny.
10. W przypadku lokali posiadających podwodomierze określone § 4 pkt 3 Regulaminu, których odczyt drogą radiową jest niemożliwy i niezawiniony przez użytkownika lokalu (awaria), koszty indywidualne przygotowania c.w.u zostaną rozliczone według następujących zasad - stan podwodomierza c.w.u ustala się za cały okres od ostatniego odczytu do momentu wymiany podwodomierza jako średnie zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.
11. W przypadku stwierdzenia różnicy pomiędzy wskazaniami podwodomierza c.w.u a odczytami nakładki radiowej (tzw. błąd nakładki radiowej) decyduje odczyt bezpośredni (wzrokowy) wodomierza. W przypadku, gdy stwierdzenie wyżej opisanej różnicy nastąpiło po upływie więcej niż jednego okresu rozliczeniowego kosztów podgrzania wody, dla określenia wielkości zużycia będącego podstawą do ustalenia indywidualnych kosztów ciepła na potrzeby przygotowania c.w.u w danym okresie rozliczeniowym, zostanie przyjęte zużycie wody obejmujące jedynie jeden (ostatni) okres rozliczeniowy. Odczytany stan wodomierza zapisany zostanie jako tzw. „stan zerowy” (początkowy) dla następnych pomiarów zużycia wody.

## § 5

### Odczyty podwodomierzy i warunki rozliczenia c.w.u w przypadku zmiany właściciela lokalu.

W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, Zbywca i Nabywca spisują wzajemny protokół o stanie podwodomierzy c.w.u.. Nabywca obowiązany jest wpłacać opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej dla Zbywcy, w rozliczeniu natomiast obciążenia są rozdzielane między Zbywcę i Nabywcę z uwzględnieniem dokonanego odczytu pośredniego oraz wniesionych opłat zaliczkowych. W razie braku odczytów pośrednich wyliczona w zwykłym trybie niedopłata obciąża Nabywcę, który także jest uprawniony do nadpłaty.

## ROZDZIAŁ II CENTRALNE OGRZEWANIE

## § 6

### Koszty energii cieplnej na potrzeby c.o.

1. Wysokość podlegających rozliczeniu kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c. o. w budynku określa się wyłącznie na podstawie faktur VAT wystawionych przez dostawców mediów z uwzględnieniem kosztów poniesionych na rzecz firmy rozliczeniowej oraz udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat.
2. Koszty ogrzewania lokali oraz koszty dokonywania tych rozliczeń, rozliczane są odrębnie dla każdego budynku, a użytkownicy lokali znajdujących się w danym budynku zobowiązani są do ich pokrycia w częściach przypadających na te lokale wg zasad opisanych w dalszej części regulaminu.
3. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
  - 3.1 opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
    - a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku wyrażoną w zł/MW;
    - b) za usługi przesyłowe (opłaty stałe) liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku wyrażone w zł/MW;
  - 3.2 opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
    - a) za użytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy (liczników ciepła) zainstalowanych w węzłach cieplnych lub rozdzielniach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych wyrażoną w zł/GJ;
    - b) za usługi przesyłowe w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła wyrażone w zł/GJ;
4. Podstawą do rozliczenia kosztów ogrzewania budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła jest:
  - a) m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej lokali – w odniesieniu do kosztów stałych zużycia ciepła;
  - b) jednostki rozliczeniowe – w odniesieniu do kosztów zmiennych zużycia ciepła;
  - c) ilość zainstalowanych w lokalu grzejników – w odniesieniu do kosztów przeprowadzenia rozliczenia;
  - d) dla ustalenia przyjętych do rozliczenia ilości jednostek rozliczeniowych dla budynku i poszczególnych lokali przyjmuje się sumę jednostek odczytowych z indywidualnym (dla każdego odczytu) uwzględnieniem parametrów grzejnika oraz zastosowaniem współczynników korekcyjnych, uwzględniających różnice w odniesieniu do strat ciepła, wynikających z odmiennego usytuowania bądź przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń w bryle budynku wynikającym z metodyki szczegółowej, przyjętej przez firmę rozliczeniową i dokumentacji technicznej budynku;

## § 7

### Zasady rozliczania kosztów c.o.

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby c. o., w oparciu o odczyty p.k.o. zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, Spółdzielnia zleca firmie rozliczeniowej zgodnie z zawartą umową oraz z regulaminem.
2. Rozliczenie sumy kosztów stałych i zmiennych dla budynku na potrzeby c.o. odbywa się z wyszczególnieniem na:
  - 2.1 **koszty zmienne niezależne c.o.** (podzielonych przez sumę powierzchni ogrzewanych wszystkich lokali w budynku pomnożonych przez powierzchnię ogrzewaną danego lokalu); dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, które są niezależne od wielkości zużycia ciepła w lokalach, przeznaczone na pokrycie opłaty za zamówioną moc cieplną na potrzeby c.o. i opłaty przesyłowej stałej;
  - 2.2 **koszty zmienne c.o. (opłata zmienna)** – koszty ustalane na podstawie wskazań podliczników bądź liczników c.o., stanowiące iloczyn tych wskazań i sumy ceny jednostkowej za użytą energię cieplną i stawki przesyłowej zmiennej z podziałem na:
    - a) **koszty zmienne niezależne c.o.** – (podzielonych przez sumę powierzchni ogrzewanych wszystkich lokali w budynku i pomnożonych przez powierzchnię ogrzewaną danego lokalu) składające się z:
      - kosztów strat nieopomiarowanej instalacji rozprowadzającej ciepło i emisji ciepła przez piony i gałązki grzejnikowe;

- kosztów ogrzewania nieopomiarowanymi grzejnikami w łazienkach oraz pomieszczeniach wspólnego użytkownika (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkarnie), ustalane indywidualnie dla każdego budynku jako część kosztów zmiennych opisanych w pkt. 2.2 proporcjonalnie do udziału mocy grzejników nieopomiarowanych w łącznej mocy obliczeniowej na potrzeby c.o. W przypadkach przeprowadzenia istotnych zmian technicznych w budynku, wpływających na wyliczenie mocy zamówionej, zmiana tego udziału może być wprowadzona w tym budynku po sporządzeniu bilansu mocy na potrzeby c.o.;
- b) **koszty zmienne zależne c.o.** – (podzielonych przez sumę jednostek rozliczeniowych ustalonych w myśl pkt. 1 c dla całego budynku i pomnożonych przez sumę jednostek rozliczeniowych ustalonych dla lokalu) koszty wyliczane indywidualnie dla każdego budynku, których rozliczanie dokonuje się proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych ustalanych drogą zdalnego odczytu wynikających ze wskazań p.k.o. zamontowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników oceny grzejnika i współczynników wyrównawczych uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku jako różnica kosztów zmiennych c.o. o których mowa w pkt. 2.2 i kosztów zmiennych niezależnych, o których mowa w pkt. 2.2 a).. Udział tych kosztów w koszcie zmiennym ogrzewania określany jest dla każdego okresu rozliczeniowego zgodnie z algorytmem zapewniającym opłaty za ogrzewanie odpowiadające minimalnej temperaturze lokali 16 °C.
  - c) jeżeli w budynku znajduje się lokal nieopomiarowany, podlegające w myśl pkt. 2 a, b rozliczeniu koszty zmniejsza się o wartość opłat ustalonych dla lokalu nieopomiarowanego
3. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
  4. Jako minimalne wyposażenie umożliwiające rozliczenie kosztów dostawy ciepła na podstawie indywidualnego zużycia, uznaje się wyposażenie budynku w przygrzejnikowe zawory termostatyczne, ciepłomierz c. o. oraz p.k.o.
  5. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z p.k.o.
  6. W lokalach, w których występują pomieszczenia z grzejnikami nieopomiarowanymi koszty przypadające na grzejnik są szacowane, a koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
  7. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych w sposób określony w § 11 regulaminu.
  8. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c. o.. Spółdzielnia ustala i pobiera od użytkowników lokali na poczet kosztów, o których mowa w pkt. 2, opłaty zaliczkowe. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego , w oparciu o dokonane odczyty p.k.o. Spółdzielnia przekazuje użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu, zawierające rozliczenie kosztów za c.o. – kwotę nadpłaty lub niedopłaty. W przypadku gdy:
    - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów, to powstała nadpłata zostaje zaliczona w poczet przyszłych opłat lub przekazana na konto użytkownika lokalu na jego pisemny wniosek, w terminie 7 dni od daty złożenia wniosku jeżeli w dacie wniosku nie zalega on z opłatami lub zaliczona na poczet ewentualnych zaległości w opłatach za lokal;
    - b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia to powstała niedopłata podlega wyrównaniu w terminie 3 miesięcy od chwili dostarczonego rozliczenia. Za opóźnienie w wyrównaniu niedopłaty Spółdzielnia jest upoważniona do naliczania odsetek ustawowych za opóźnieni.
  9. Podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonych o wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. prognozy zmian cen taryfowych, podjęte lub planowane działania energooszczędne.
  10. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zaistnieją warunki znacząco korygujące wysokość prognozowanych kosztów ciepła, zaliczki mogą być zmienione. Decyzję o zmianie zaliczek podejmuje Zarząd Spółdzielni.
  11. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Spółdzielnię zaliczki winien jednocześnie złożyć pisemne zobowiązanie do pokrycia ewentualnej niedopłaty w terminie określonym w pkt. 7 b) oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu jej zapłaty na inny dzień.

## § 8

### Współczynniki wyrównawcze

1. Przy rozliczaniu kosztów c. o. uwzględnia się współczynniki wyrównawcze dla lokali z uwagi na ich położenie w bryle budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze odnoszone są do kosztów indywidualnych ogrzewania lokali.
3. Współczynniki wyrównawcze stosuje się również dla lokali nie posiadających p.k.o. lub lokali posiadających niesprawne p.k.o.
4. Współczynniki wyrównawcze stosuje się dla lokalu.

5. Wyliczenie współczynników wyrównawczych w Spółdzielni przeprowadza firma rozliczeniowa, z którą została zawarta umowa na dokonywanie odczytów i rozliczeń kosztów ogrzewania. Firma rozliczeniowa dokonuje wyliczenia tego współczynnika w oparciu o opracowanie firmy ENERGOSYSTEM Sp. z o.o. w Poznaniu pt.: „Zasada wyliczania współczynników redukcyjnych (korekcyjnych) mieszkaniowych stosowana w ramach systemu rozliczeniowego firmy „Energosystem” Poznań. Dokument ten stanowi załącznik Nr 1 do Regulaminu.

## § 9

### Rozliczanie ciepła dla pomieszczeń nieopomiarowanych

Zasady rozliczania zużycia ciepła przez grzejniki nieopomiarowane:

- a) dla wszystkich mieszkań i lokali użytkowych w budynku w okresie rozliczeniowym, przyjmuje się jednakowe szacowane zużycie jednostek. Ustala się je jako najwyższy odczyt spośród wszystkich p.k.o. zainstalowanych w budynku;
- b) szacowana ilość jednostek ustalona na podstawie lit. a) korygowana będzie współczynnikami korekcyjnymi lokalowym i grzejnikowym;
- c) w przypadku braku grzejnika w łazience lub przedpokoju (dotyczy budynków, w których takie grzejniki występują), pomieszczenie to nie będzie uwzględniane w rozliczeniu kosztów zmiennych;
- d) grzejnik świecowy jest uwzględniany w rozliczeniu wg zasad opisanych w § 11 pkt. 5.

## § 10

### Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu

W celu zapewnienia prawidłowości eksploatacji nieruchomości przyjmuje się, że **minimalna wartość zużycia ciepła** do ogrzania lokali konieczna 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 dla poszczególnych lokali w nieruchomości nie może być mniejsze niż 50 % średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości.

W przypadku, gdy z odczytów podzielników kosztów wynika, że zużycie na m<sup>2</sup> w danym lokalu jest mniejsze od 50 % średniego zużycia z nieruchomości, użytkownik nie będzie rozliczany ze wskazań podzielników a obciążony będzie 50 % średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości poprzez dodanie jednostek zużycia.

Przyjmuje się, że **maksymalna wartość zużycia ciepła** na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu nie może być większa niż 200 % średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości. W przypadku, gdy z odczytów podzielników wynika, że zużycie na m<sup>2</sup> w danym lokalu jest większe od 200 % średniego zużycia z nieruchomości, użytkownik nie będzie rozliczany ze wskazań podzielników a obciążony będzie 200 % średniego zużycia z lokali w danej nieruchomości poprzez odjęcie jednostek zużycia.

- 1 Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
- 2 Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów p.k.o. (z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w p.k.o.
- 3 **Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła** w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i **50%** średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt. 1 lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie **50%** średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. 2.
- 4 **Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła** w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i **200%** średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt. 1 lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie **200%** średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt. 2.
- 5 Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne ciepła w budynku.

## § 11

### Szczególne przypadki rozliczeń kosztów ogrzewania Rozliczanie zamienne

1. W przypadku braku zdalnego odczytu, przy rozliczeniu w lokalach, w których użytkownik nie udostępnił w wyznaczonym terminie lokalu w celu odczytania p.k.o. bądź dokonał ingerencji w te urządzenia w celu zafałszowania ich wskazań to dla tego lokalu ustala się że dla użytkownika będą ustalone koszty ogrzewania jako iloczyn **kosztu** ogrzewania 1 m<sup>2</sup> z lokalu o najwyższych kosztach ogrzewania **w budynku** oraz powierzchni danego lokalu. Niezależnie od ustalonych kosztów, użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych p.k.o. na nowe.

2. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich p.k.o. lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie p.k.o. nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tego lokalu zostaną wyliczone wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
3. Pomieszczenia w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria p.k.o. lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego p.k.o. nie jest możliwe, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane poprzez przypisanie średniego odczytu z nieruchomości z poprzednich okresów wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.
4. Dla lokali w których z winy użytkownika nie zamontowano p.k.o. stosowane będzie rozliczenie zamienne, odniesione do powierzchni lokalu w wysokości maksymalnego kosztu przypadającego na 1 m<sup>2</sup> w danej nieruchomości.
5. Zgodnie z § 9 a) i b), koszty ogrzewania łazienek nieopomiarowanych rozliczane są wg szacunków.
6. W przypadku grzejników zdemontowanych bez zgody Spółdzielni zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i przypisanie najwyższego odczytu p.k.o. z nieruchomości w ostatnim okresie rozliczeniowym.
7. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg. wartości odczytu z p.k.o. Uszkodzenie termostatu nie zmienia tej zasady.

## § 12

### Zasady dokonywania wymiany i odczytu p.k.o.

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania p.k.o., dokonywania fizycznych odczytów p.k.o., oraz ich wymiany lub kontroli. Osoba dokonująca odczytów lub montażu p.k.o. powinna wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia ww. czynności, wydanym przez Spółdzielnię.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do grzejników.
3. Montaż p.k.o., ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę z którą Spółdzielnia zawarła odpowiednią umowę.
4. W razie stwierdzenia uszkodzenia bądź niesprawności p.k.o. osoba dokonująca czynności serwisowych sporządza notatkę, pozostawiając jej kopię użytkownikowi lokalu. Na pisemne żądanie użytkownika lokalu złożone w ciągu trzech dni od daty sporządzenia notatki dokonuje się komisyjnej kontroli wadliwego urządzenia. Notatka taka bądź protokół komisyjnej kontroli stanowią podstawę do wdrożenia rozliczeń przewidzianych w § 11 Regulaminu.
5. Jeśli użytkownik lokalu uniemożliwia przeprowadzenie odczytu lub wymiany p.k.o., osoba dokonująca czynności serwisowych sporządza notatkę, doręczając jej kopię użytkownikowi lokalu bądź pozostawiając ją skrzynce oddawczej. Notatka taka stanowi podstawę do wdrożenia rozliczeń jak dla lokalu nieopomiarowanego przewidzianych w § 11.
6. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w czasie czynności odczytowych, pozostawia się w skrzynce oddawczej lokalu zawiadomienie z pouczeniem o możliwości uzgodnienia dodatkowego terminu odczytu. W razie niezgodnienia takiego terminu, bądź jego niedotrzymania, począwszy od nowego okresu rozliczeniowego wdrażane są dla tego lokalu rozliczenia przewidziane jak dla lokalu nieopomiarowanego i wdraża się procedury rozliczeń przewidzianych w § 11 Regulaminu.
7. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż pełnoletnia osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu z dokonanej czynności serwisowej.
8. Użytkownik lokalu obowiązany jest do ochrony urządzeń regulacyjnych, pomiarowych, wskaźnikowych przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania, jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w odpowiedniej Administracji Spółdzielni. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika urządzeń regulacyjnych, pomiarowych, wskaźnikowych bądź plomb zabezpieczających te urządzenia, wszelkie koszty związane z usunięciem usterek bądź ponownym oplombowaniem urządzeń ponosi użytkownik.
9. W przypadku stwierdzenia śladów manipulacji przy urządzeniach wskaźnikowych podczas odczytu zdalnego, odstępuje się od przyjęcia tych odczytów, a firma odczytująca zawiadamia Spółdzielnię o powyższym fakcie. Lokal zostaje wówczas rozliczony wg zasad określonych w § 11.
10. Odczyty wskazań p.k.o. odbywają się drogą radiową i Spółdzielnia nie jest zobowiązana do powiadamiania o terminie takiej czynności.
11. Odczyty p.k.o. dokonywane będą raz w roku w miesiącu odczytów. Reklamację dotyczącą odczytu należy zgłosić pisemnie w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Koszty nieuzasadnionej reklamacji obciążają użytkownika.
12. Odczyty p.k.o. mogą odbywać się również w terminach doraźnych dla celów kontrolnych.
13. W przypadku braku możliwości odczytu p.k.o., jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w § 11 Regulaminu.
14. Jeżeli przyczyna braku możliwości odczytu leży po stronie użytkownika, odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczającej.
15. W przypadku wymiany p.k.o. Spółdzielnia pobiera od użytkowników lokali jednorazową opłatę obejmującą koszty zakupu i wymiany p.k.o., rozłożoną na 90 dni. Za opóźnienie w opłacie Spółdzielnia jest upoważniona do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.



16. Wszelkie zmiany w instalacji c. o. mogą być dokonywane tylko za zgodą Spółdzielni i winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczeniowej.

### § 13

#### Odczyty p.k.o. i warunki rozliczenia ciepła w przypadku zmiany właściciela lokalu.

W przypadku zmiany właściciela lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego wskazane jest przeprowadzenie w obecności Zbywcy i Nabywcy pośrednich odczytów (dotyczy kosztów ogrzewania i podgrzania wody), Nabywca obowiązany jest wpłacać opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej dla Zbywcy, w rozliczeniu natomiast obciążenia są rozdzielane między Zbywcę i Nabywcę z uwzględnieniem dokonanego odczytu pośredniego oraz wniesionych opłat zaliczkowych. W razie braku odczytów pośrednich wyliczona w zwykłym trybie niedopłata obciąża Nabywcę, który także jest uprawniony do nadpłaty.

### § 14

#### Kontrola gospodarki cieplnej

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych regulaminem.
2. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
  - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników w lokalu;
  - b) powiększenie istniejących grzejników oraz ich zmiana na inne o zwiększonej mocy grzewczej;
  - c) montaż ogrzewania podłogowego i podłączenie jej do istniejącej instalacji c.o. w budynku;
  - d) demontaż grzejnika;
  - e) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
  - f) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  - g) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - h) demontaż p.k.o. lub zerwanie plomb montażowej;
  - i) zmianę miejsca zamocowania p.k.o. lub jego zniszczenie.
3. Koszty naprawy szkód i przywrócenia instalacji do stanu pierwotnego obciążają użytkownika lokalu.

### § 15

#### Zasady dotyczące wymiany grzejników

1. Każdorazowa wymiana grzejników w lokalu wymaga pisemnego wniosku Użytkownika do Spółdzielni, uzyskania jej zgody i instrukcji dot. warunków takiej wymiany.
2. Montaż lub wymiana istniejącego grzejnika może nastąpić po uzyskaniu pisemnej zgody spółdzielni. W sezonie grzewczym wymiana jest możliwa pod warunkiem zamrożenia gałęzi przygrzejnikowych.
3. Przed przystąpieniem do wymiany grzejnika zainteresowany użytkownik lokalu zobowiązany jest uzgodnić z Administracją Osiedla termin odpłatnego spuszczenia czynnika grzejnego ze zładu instalacji c. o., gdzie pod żadnym warunkiem nie może wykonywać spuszczenia wody samemu.
4. Wszelkie prace, w tym montaż lub wymiana grzejnika, opróżnienie i napełnienie instalacji grzewczej odbywa się na własny koszt i własnym staraniem zainteresowanego użytkownika lokalu z zastosowaniem wyłącznie rur stalowych, gdzie po zakończonych pracach należy zgłosić ten fakt spółdzielni oraz dostarczyć jej dokument określający moc założonego grzejnika (karta katalogowa, metka, faktura lub zdjęcie tabliczki znamionowej) stanowiący niezbędny warunek do opomiarowania przy wymianie grzejnika poprzez montaż p.k.o..
5. Nowy grzejnik winien mieć moc zbliżoną do poprzednio zamontowanego o ile jest to zgodne z projektem sieci grzewczej budynku dla tych samych temperatur zasilania i powrotu.
6. W instrukcji dot. wymiany grzejnika Spółdzielnia podaje termin możliwy do wymiany, wymaganą moc grzejnika.
7. Użytkownik lokalu powiadamia Administratora Osiedla o dokonanej wymianie w celu spisania protokołu na potrzeby ustalenia danych technicznych nowego grzejnika do późniejszych rozliczeń.
8. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej, pomieszczenie rozliczane będzie zależnie od stanu faktycznego:
  - a) na podstawie wskazań p.k.o. uwzględniającego współczynnik dla grzejnika podobnego lub
  - b) w oparciu o § 11 pkt. 3
9. Firma rozliczająca dokonuje odczytów p.k.o. z uwzględnieniem demontaży i montażu grzejników po otrzymaniu od Spółdzielni zgłoszenia i odpowiednich protokołów.
10. Okresowy demontaż grzejnika (np. na potrzeby remontu pomieszczenia) wymaga pisemnego powiadomienia Spółdzielni i uzyskania jej zgody na takie działanie. Spółdzielnia informuje firmę rozliczającą o terminie definitywnego demontażu grzejnika i dacie ponownego jego montażu.

11. Uzupełniający montaż p.k.o. odbywa się na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony do Spółdzielni. W przypadku zmiany właściciela / użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmują następcy.
12. W przypadku montażu lub wymiany grzejnika bez zgody spółdzielni, zerwania plomby p.k.o. bez powiadomienia spółdzielni, szacowana ilość jednostek ustalana jest na podstawie § 11 Regulaminu.
13. W przypadku wymiany grzejnika z powodu jego awarii, w trakcie sezonu grzewczego, rozliczenie będzie dokonane w oparciu o ustalony dla zdemontowanego grzejnika współczynnik korekcyjny grzejnikowy i współczynnik korekcyjny grzejnikowy ustalony dla nowego grzejnika oraz szacowane zużycie jednostek w budynku, podzielone proporcjonalnie na okresy użytkowania powyższych grzejników.
14. Szacowana ilość jednostek obliczona w sposób, o którym mowa w § 11 będzie stanowiła podstawę ustalenia zaliczki na opłatę za c.o. na kolejny okres rozliczeniowy dla każdego grzejnika nieopomiarowanego.

#### **§ 16 Reklamacje**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o merytoryczną opinię firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadomi użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki na piśmie i powiadomi o nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie uwzględnia się w razie nieudostępnienia lokalu przez jego użytkownika celem dokonania wzrokowego odczytu p.k.o. przy jednoczesnym braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową.
5. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku a wyliczona różnica zostanie uwzględniona w bilansie otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

#### **§ 17 Bonifikaty**

1. Niedogrzenie lokalu lub brak c.w.u. występujący w okresie jej dostawy użytkownik winien zgłosić niezwłocznie w dniu, kiedy to stwierdził. Spółdzielnia ma obowiązek zgłoszenie sprawdzić i zweryfikować.
2. Sprawdzenie winno odbyć się w obecności użytkownika, któremu przedstawia się do podpisania protokołów. Odmowa podpisania protokołu przez użytkownika nie niweczy ważności dokonanego sprawdzenia i jego wyniki traktowane są jako wiążące. W ciągu 24 godzin od dokonania sprawdzenia, użytkownik może złożyć w Spółdzielni żądanie komisijnego sprawdzenia.
3. Niedokonanie przez Spółdzielnię sprawdzenia zgłoszonej reklamacji traktuje się jako równoznaczne z uznaniem tej reklamacji za uzasadnione.
4. W oparciu o protokoły, o których mowa w pkt. 2, Spółdzielnia zgłasza żądania bonifikat u odpowiedniego dostawcy mediów, a otrzymane bonifikaty zwraca użytkownikowi niezwłocznie w formie przypisu na konto rozliczeniowe.
5. Spółdzielnia nie wypłaca bonifikat w przypadku, jeśli reklamacji nie uzna dostawca mediów, a o otrzymanej odmowie winna powiadomić reklamującego użytkownika lokalu na piśmie.

#### **§ 18 Zakres informacji o kosztach zakupu energii cieplnej dla lokalu i dla budynku**

W rozliczeniach w których stosowane są p.k.o., Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku informacje obejmujące zakres:

1. dla lokalu :
  - a) ilość zarejestrowanych jednostek przez p.k.o. w tym lokalu;
  - b) ilość zarejestrowanych jednostek przez p.k.o. w tym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze;
  - c) wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym;
  - d) wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym;
  - e) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów c. o.;
  - f) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów c. o. w następnym sezonie grzewczym;
  - g) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty;
  - h) porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym

## 2. dla budynku:

- a) ilość pobranego ciepła na potrzeby c. o. oraz przygotowania c.w.u w budynku;
- b) powierzchnię i kubaturę budynku;
- c) ilość pobranego ciepła przypadającą na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury;
- d) koszt pobranego ciepła w rozbiu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania c.w.u;
- e) koszty stałe zakupu ciepła;
- f) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła;
- g) ilość zarejestrowanych jednostek przez p.k.o.;
- h) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali;
- i) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali;
- j) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych;
- k) informacje dotyczące stron internetowych z możliwością uzyskania informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej;
- l) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów.

Stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku Spółdzielnia udostępnia na swojej stronie internetowej [www.ssm.swiebodzin.pl](http://www.ssm.swiebodzin.pl).

## § 19

### Zakres informacji o zużyciu

1. Spółdzielnia umożliwia użytkownikowi lokalu raz w miesiącu uzyskanie informacji obejmujących zakres:

- a) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby c. o. oraz przygotowania c.w.u. w budynku;
- b) ilość ciepła zużytego na przygotowanie c.w.u w danym lokalu;
- c) ilość zarejestrowanych jednostek przez p.k.o. w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.

2. Informacje **będą** udostępniane użytkownikowi **poczynając od okresów rozliczeniowych 2023 / 2024**.

## § 20

### Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych regulaminem, mają zastosowanie przepisy:

- 1) ustawy Prawo Spółdzielcze (Dz. U. 2021 poz. 648),
- 2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2023 poz. 438),
- 3) ustawy o własności lokali (Dz. U. 2021 poz. 1048),
- 4) ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. 2023 poz. 537),
- 5) Prawa o miarach (Dz. U. 2022 poz. 2063),
- 6) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002.8.70),
- 7) Kodeksu Cywilnego oraz Statutu Spółdzielni,
- 8) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 2022 poz. 1385),
- 9) Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. 2021., poz. 2273),
- 10) Ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2023, poz. 682),
- 11) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
- 12) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r. poz. 1225),
- 13) Normy PN – EN 834 – 1999; 2013 – 12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
- 14) Normy PN-82/B-02402 Ogrzewnictwo - Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach.
- 15) Ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021 poz. 868).
- 16) Zasada wyliczania współczynników redukcyjnych (korekcyjnych) mieszkaniowych stosowana w ramach systemu rozliczeniowego firmy „Energosystem” Sp. z o.o. w Poznaniu

2. Regulamin zamieszcza się do wglądu na stronie internetowej Spółdzielni pod adresem [www.ssm.swiebodzin.pl](http://www.ssm.swiebodzin.pl) w zakładce „Akty prawne” oraz w pliku pdf z możliwością pobrania jego treści elektronicznie.

3. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.02.2023 r. na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 7/2023 z dnia 12.06.2023 r.

4. Z dniem 01.02.2023 r. traci moc „Regulamin ustalania opłat” z 21.03.2005 r.