

UCHWAŁA NR .....<sup>35</sup>...../2022

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SŁUŻEWIEC” W WARSZAWIE

z dnia 19.12.2022 roku.

w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych

§ 1

Rada Nadzorcza działając na podstawie: ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r, poz. 648 ze zm.) w związku z art. 45 a ust 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385 ), uchwala i przyjmuje do stosowania z dniem 01.01.2023 r. Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych stanowiący zał. Nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2

Niniejszy regulamin ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (okres rozliczeniowy) od dnia 01.01.2023 roku.

§ 3

Równocześnie traci moc pkt III i IV zał.nr 1 do Regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych użytkowych i wspólnych nieruchomości w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie przyjętego na podstawie uchwały nr 10 Rady Nadzorczej z 28 marca 2017 r.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej



Krzysztof Kuszewski

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej



Adam Nesterowicz

Zatwierdzam pod względem  
formalno-prawnym  
Maciej Dębski  
adv. Maciej Dębski

## REGULAMIN

### **indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych i przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec” w Warszawie**

#### **I. Zakres stosowania regulaminu**

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię, niezależnie od tytułu prawnego do budynku i lokali.

#### **II. Podstawy prawne**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385).
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273).
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2019, poz. 1437).
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 poz. 172).
6. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności i lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).
8. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 ze zm.).
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2068).
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.).
11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. Nr 8, poz. 70).
12. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. z 2019 r. poz. 1988).
13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).
14. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.).
15. Norma PN-EN 834 podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejnik - przyrządy zasilające energią elektryczną.

16. Norma PN-EN-835:1994 „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy niezasilane energią elektryczną” .
17. Umowa sprzedaży ciepła.
18. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec”.
19. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Służewiec”.

### III. Definicje

1. **Koszty dostawy ciepła** są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania węzłów cieplnych.
2. **Cieplomierz główny** - układ pomiarowo-rozliczeniowy zamontowany w punkcie pomiarowym, dopuszczony do stosowania, posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania budynku.
3. **Cieplomierz indywidualny** - układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do stosowania, posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania w lokalu.
4. **Podzielnik kosztów ogrzewania** (pko) - urządzenie wskaźnikowe posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834 i PN-EN 835, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe, są wykorzystywane jedynie jako podstawa do ustalania względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania budynku. Podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz służą do podziału kosztów w rozliczeniach.
5. **Zamówiona moc cieplna** - największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia:
  - a. pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
  - b. prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji.
6. **Rozliczenie indywidualne** - podział kosztów dostawy ciepła do budynków pomiędzy Użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
7. **Okres rozliczeniowy** kosztów dostawy ciepła - 12-miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali, który rozpoczyna się 1 stycznia, a kończy 31 grudnia.
8. **Budynek opomiarowany** - to budynek, w którym zainstalowane są urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz ilość ciepła zużywanego na cele podgrzewania wody, a w poszczególnych lokalach są zainstalowane przyrządy pomiarowe lub podzielniki kosztów ogrzewania z przynależnym systemem rozliczeniowym.
9. **Współczynnik wyrównawczy lub redukcyjny** - jest to wartość liczbowa uwzględniająca straty ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku. Współczynnik redukcyjny ustala się na podstawie tablic lub wyników obliczeń według zaleceń COBRTI INSTAL.
10. **Współczynnik oceny** - jest to wartość liczbowa określająca parametry cieplne grzejnika w odniesieniu do jednolitej skali podzielników kosztów ogrzewania.

11. **Wartość zużycia lub jednostki obliczeniowe** - jest to wielkość liczbowa obliczona jako iloczyn wartości wskazywanej przez licznik energii cieplnej lub pko, współczynnika oceny i współczynnika wyrównawczego.
12. **Użytkownik lokalu** - członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu z prawem odrębnej własności lokalu, osoba niebędąca członkiem spółdzielni - właściciel lokalu, najemca, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
13. **Koszty stałe** - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła takie jak:
  - a. opłata stała za moc cieplną zamówioną,
  - b. opłata stała za usługi przesyłowe,
  - c. opłata za odczyt.
14. **Koszty zmienne** - część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym, obejmująca składniki zależne od zużycia ciepła.
15. **Koszty indywidualne** - część kosztów zmiennych ciepła poniesionych na ogrzanie lokali.
16. **Koszty wspólne** - część kosztów zmiennych ciepła poniesionych za ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.) lub koszty wynikające z różnicy między wskazaniem ciepłomierza głównego w punkcie pomiarowym budynku a sumą wskazań indywidualnych ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.
17. **c.o.** - centralne ogrzewanie.
18. **c.w.u.** - ciepła woda użytkowa.
19. **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Służewiec”.

#### **IV. Postanowienia wstępne.**

1. Zadaniem Regulaminu jest określenie jednolitych zasad rozliczeń kosztów dostawy ciepła:
  - a. na cele grzewcze do budynków i indywidualnego rozliczania ich z Użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych, a także w lokalach o innym przeznaczeniu,
  - b. w celu przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku z wyodrębnieniem kosztów stałych i kosztów zmiennych wg faktur dostawcy ciepła.
3. Użytkownik lokalu w budynku wyposażonym w urządzenia zakwalifikowane do rozliczeń w systemie indywidualnym, zobowiązany jest ponosić koszty za centralne ogrzewanie ustalone w wyniku dokonanego rozliczenia.
4. W budynkach opomiarowanych, rozliczenie za ciepło z Użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.
5. Na potrzeby indywidualnych rozliczeń za pomocą podzielników kosztów ogrzewania opomiarowuje się pomieszczenia danego budynku z wyjątkiem klatek, suszarni, innych pomieszczeń wspólnego użytku, a także łazienek w lokalach mieszkalnych.
6. Rozliczenie kosztów c.o. w danym budynku może zostać dokonane w oparciu o odczyty wskazań mierników lub podzielników kosztów ogrzewania we wszystkich lokalach.
7. W budynkach nieopomiarowanych, rozliczenie za ciepło z Użytkownikami poszczególnych lokali dokonywane jest według powierzchni użytkowej lokali.
8. Rozliczeniu według zasad niniejszego regulaminu podlegają również lokale, które bez zgody Spółdzielni zostały pozbawione urządzeń, o których mowa w pkt III. ppkt 3 lub ppkt 4 lub nie zostały w nie wyposażone z winy Użytkownika lokalu.



9. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, itp. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: loggii, antresol i piwnic.
10. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140-220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Natomiast powierzchnię pomieszczenia lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

#### **V. Rozliczenie kosztów c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych budynków nieopomiarowanych.**

1. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę c.o. jest suma kosztów stałych i zmiennych wg faktur wystawionych co miesiąc w okresie rozliczeniowym przez dostawcę energii cieplnej podzielona przez sumę powierzchni użytkowej lokali, co daje koszt c.o. przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. W przypadku występowania różnicy w wysokości lokali, rozliczenie kosztów wykonuje się w odniesieniu do wielkości kubatury lokali.
3. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokonuje rozliczenia energii cieplnej.
4. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 14 dni od dnia rozliczenia.
5. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia są zaliczane na poczet zaległych lub przyszłych należności czynszowych lub przekazane na wskazane przez Użytkownika konto. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za c.o. w ciągu całego okresu rozliczeniowego, wyliczonych w oparciu o kalkulację kosztów zużycia ciepła.
6. Wymiar opłat (zaliczek) jest ustalany jako średni koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> danego budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem prognozy kosztów ciepła w przyszłym okresie rozliczeniowym.
7. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu:
  - a. zmian cen energii cieplnej,
  - b. wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynku.
8. Wysokość stawki opłat za c.o. dla lokali użytkowych w budynkach nieopomiarowanych będących w najmie określa Zarząd Spółdzielni.

#### **VI. Rozliczenie kosztów dostawy c.w.u. w lokalach.**

1. Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody obejmuje 6 miesięcy i pokrywa się z okresem rozliczeniowym kosztów zużycia wody.
2. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym do podgrzania wody wodociągowej są w szczególności:
  - a. koszt stały - moc zamówiona energii cieplnej wg dokumentacji projektowej, określona w umowie z dostawcą ciepła,

- b. koszt zmienny - ilość energii cieplnej wg wskazań licznika ciepła.
3. Indywidualne zużycie ciepła na cele c.w.u. rozliczane będzie według:
- opłaty stałej - płatnej wg ilości lokali w danym budynku (mieszkalnych i użytkowych),
  - opłaty zmiennej - płatnej proporcjonalnie do wskazań lub szacunków wskazań wodomierzy mierzących zużycie ciepłej wody w poszczególnych lokalach.
4. Rozliczenie kosztu podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej za dany okres będzie następowało na podstawie kosztu energii cieplnej zużytej na cele przygotowania c.w.u. podzielonego przez łączną ilość wody ustaloną na podstawie odczytów indywidualnych wodomierzy ciepłej wody w lokalach danego budynku oraz ryczałtów.
5. W ciągu całego okresu rozliczeniowego Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat za podgrzanie wody ustalanych na podstawie prognozy zużycia ciepłej wody oraz kosztu energii cieplnej zużytej na jej przygotowanie.
6. Podstawą ustalenia zaliczki za podgrzanie wody dla opłaty stałej i zmiennej jest koszt wyliczony na podstawie wyników z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian cen energii cieplnej.
7. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów podgrzania wody następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
8. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w wyznaczonych terminach pracownikowi Spółdzielni lub innej osobie upoważnionej do odczytu/weryfikacji stanu wodomierzy. W przypadku nieudostępnienia lokalu w terminie odczytu, koszty zużycia podgrzanej wody rozliczane będą według ryczałtu 6m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc x aktualna cena za 1 m<sup>3</sup> podgrzania wody.
9. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji z winy Użytkownika lokalu, traktuje się jako nieopomiarowane i przyjmuje się dla nich ryczałt zużycia na poziomie 6m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m<sup>3</sup> podgrzania wody. W przypadku, gdy w lokalu nikt nie zamieszkuje, do naliczenia ryczałtu przyjmowana jest 1 osoba.
10. Od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonana została wymiana/legalizacja wodomierzy, koszty zużycia podgrzania wody rozliczane będą według faktycznego zużycia, na podstawie wskazań zamontowanych/zalegalizowanych wodomierzy.
11. Obciążenie ryczałtowe zasila przychody danego budynku uwzględniane przy rocznym rozliczeniu energii cieplnej całego budynku.
12. W przypadku braku odczytu wodomierzy niezawinionego przez Użytkownika lokalu (np. awaria urządzenia), do rozliczenia przyjmuje się zużycie szacowane na podstawie wysokości zużycia w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym lub jako średnie zużycie na osobę w budynku w bieżącym okresie rozliczeniowym.
13. Zmiana wnoszonych opłat zaliczkowych dokonywana jest na pisemny wniosek Użytkownika lokalu przy wskazaniu wysokości zaliczki w m<sup>3</sup>/lokal/miesiąc.

## VII. Koszty stałe oraz podział kosztów zmiennych ciepła na potrzeby c.o.

1. Koszty stałe ogrzewania budynku dzieli się proporcjonalnie do powierzchni biorących udział w rozliczeniu.

*M. Kasz*

2. Koszty zmienne ogrzewania poszczególnych budynków lub grupy budynków są rozdzielane na poszczególnych Użytkowników lokali w następujący sposób.
  - a) Koszt wspólny - stanowiący 30-50% kosztów zmiennych dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych,
  - b) Koszt indywidualny - stanowiący 50-70% kosztów zmiennych budynku lub grupy budynków, dzielonych proporcjonalnie do wartości zużycia podzielników kosztów ogrzewania.
3. Podziału proporcji kosztów zmiennych dokonuje Zarząd Spółdzielni. Domyślnie przyjmuje się, że koszty wspólne stanowią 30% kosztów zmiennych.
4. Jeśli lokale w budynku są wyposażone w ciepłomierze, kosztem wspólnym jest różnica między wskazaniami ciepłomierza głównego budynku a sumą wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.

#### **VIII. Rozliczenie kosztów energii cieplnej w oparciu o liczniki energii cieplnej oraz podzielniki kosztów c.o.**

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział między Użytkowników lokali kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.o. poniesionych dla ogrzania budynku lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła.
2. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.).
3. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki wyrównawcze (redukcyjne).
4. Dla poszczególnych lokali udział ich kosztów ogrzewania w kosztach ogrzewania budynku obejmuje:
  - a) koszt stały ogrzewania lokalu, jako iloczyn udziału powierzchni danego lokalu w budynku i kosztów stałych ogrzewania budynku,
  - b) koszt wspólny ogrzania lokalu jako iloczyn udziału powierzchni danego lokalu w budynku i kosztów wspólnych ogrzewania budynku,
  - c) koszt indywidualny ogrzewania lokalu jako iloczyn udziału wartości zużycia według wskazań pko lub licznika energii cieplnej danego lokalu i kosztów indywidualnych ogrzewania budynku (udział wartości zużycia danego lokalu obliczamy jako iloraz wartości zużycia danego lokalu i sumy wartości zużycia wszystkich lokali w budynku).

#### **IX. Zaliczki na poczet rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.**

Oplaty za centralne ogrzewanie lokali są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:

- a) aktualnych cen ciepła,
- b) ilości ciepła zużytego w danym budynku/lokalu na cele ogrzewania w ostatnim okresie rozliczeniowym.

## **X. Montaż i odczyt ciepłomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania.**

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania oraz prowadzenie serwisu rozliczeniowego kosztów ogrzewania poszczególnych lokali w budynku dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Koszty serwisu rozliczeniowego są rozliczane indywidualnie na każdego Użytkownika, proporcjonalnie do ilości zamontowanych ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu:
  - a. w celu zamontowania zaworów termostatycznych, ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania,
  - b. dokonywania odczytów, wymiany kapilar i plombowania podzielników,
  - c. konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
  - d. kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni w przypadku uszkodzenia ciepłomierza lub pko.
5. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania prowadzone są poza sezonem grzewczym.
6. Dopuszcza się możliwość montażu pko w trakcie danego sezonu do dnia 1 stycznia pod warunkiem, że Użytkownik lokalu wyrazi zgodę na oszacowanie zużycia ciepła przez firmę rozliczeniową za okres, w którym opomiarowanie nie funkcjonowało.
7. Na czas montażu i odczytów podzielniki kosztów c.o. muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód, tzn. Użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do grzejników przez usunięcie obudowy, mebli zastawiających ww. urządzenia, itp.
8. Obowiązują dwa terminy odczytów ciepłomierzy indywidualnych oraz podzielników kosztów ogrzewania. O terminie odczytów w lokalach Użytkownicy lokali zostaną powiadomieni poprzez komunikat w formie ogłoszenia na klatce schodowej z 7-dniowym wyprzedzeniem. Drugi odczyt powinien odbyć się w terminie 8 do 14 dni po pierwszym odczycie.
9. Użytkownicy lokali, w których nie dokonano odczytu w terminach określonych w pkt 8, będą powiadomieni o trzecim terminie odczytu, przy czym koszt wykonania tego odczytu obciąża Użytkownika lokalu w wysokości określonej w stawce usług dodatkowych firmy rozliczającej koszty centralnego ogrzewania.
10. Podczas dokonywania odczytu elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy w systemie zdalnym (radiowym) nie jest wymagana obecność Użytkownika lokalu.
11. Jeśli Użytkownik lokalu uniemożliwia zainstalowanie urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania bądź uniemożliwia odczyt ich wskazań, koszty zmienne ogrzewania tego lokalu ustala się w wysokości średniego kosztu zużycia ciepła w danym budynku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
12. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ogrzewania na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od Użytkownika (np. brak technicznych możliwości montażu lub obiektywny brak dostępu do grzejnika) ustala się koszty ogrzewania dla tych grzejników w wysokości średniego zużycia energii cieplnej lokalu.
13. Serwis rozliczeniowy podzielników kosztów c.o. obejmuje w szczególności:

 Kładzi



- a) sprawdzenie prawidłowości zamontowania podzielników i stanu plomb,
- b) dokonanie odczytu wskazań podzielników,
- c) wymiana kapilar na nowe z przełożeniem kapilar za bieżący okres rozliczeniowy (w przypadku podzielników wyparkowych),
- d) ponowne zaplombowanie podzielników,
- e) sporządzenie protokołu odczytu i po podpisaniu pozostawienie kopii Użytkownikowi,
- f) kontrola typu i wymiarów grzejnika, jego zgodność z inwentaryzacją.

## **XI. Rozliczenie kosztów c.o.**

1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za okres rozliczeniowy w formie indywidualnego zawiadomienia, Użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 30 czerwca.
2. Różnice kosztów c.o. w stosunku do pobranych zaliczek będą regulowane następująco:
  - a) W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 14 dni od daty rozliczenia.
  - b) Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia są zaliczane na poczet zaległych lub przyszłych należności. W przypadku braku zadłużenia mogą być zwrócone Użytkownikowi lokalu na jego pisemny wniosek.

## **XII. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.**

1. Jeżeli lokal w budynku opomiarowanym nie bierze udziału w systemie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania z powodu braku urządzeń pomiarowych, to obciążenie tego lokalu kosztami za c.o. ustala się zgodnie z pkt. X. ppkt 11.
2. Jeżeli z winy Użytkownika lokalu nie dokonano odczytu urządzeń pomiarowych, rozliczenie kosztów c.o. odbywa się zgodnie z pkt X ppkt. 11.  
W szczególności dotyczy to sytuacji gdy:
  - a) nie udostępnił lokalu w dwóch kolejno ustalonych terminach odczytu,
  - b) uszkodził urządzenie pomiarowe lub jego element,
  - c) samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał zmian w instalacji centralnego ogrzewania wpływających na rozliczenie kosztów ogrzewania (np. zwiększając ilość żeberk w grzejnikach, zwiększając moc grzewczą grzejnika w łazience, zamiany grzejników itp.).
3. W przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, Użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. W przypadku pozostawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty przekazania lokalu Spółdzielni.
5. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego spowodowanej zamianą lub zbyciem lokalu, wszelkie skutki rozliczenia centralnego ogrzewania przejmuje Użytkownik, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do lokalu. W przypadku zmiany Użytkownika w okresie rozliczeniowym w budynkach

- wyposażonych w liczniki ciepła, rozliczenie obciąża obu Użytkowników na podstawie dokonanego odczytu pośredniego.
6. Rozliczenie podgrzania wody dokonywane jest na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w trakcie okresu rozliczeniowego.
  7. W przypadkach, o których mowa w pkt. 3, 4, 5, rozliczenie kosztów za ciepło następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
  8. W przypadku wnioskowanych przez Użytkownika lokalu i uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o. (np. zmiana grzejników) zostaną dokonane międzyodczyty i ewentualne przemontowanie podzielników — koszt tych prac ponosi Użytkownik lokalu.

### **XIII. Płatności.**

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek wystąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet zaległych i przyszłych opłat miesięcznych za lokal.
2. W razie niedopłaty Użytkownik lokalu obowiązany jest wnieść brakującą kwotę w terminie 14 dni od daty rozliczenia.

### **XIV. Zakres informacji o zużyciu ciepła i kosztach ciepła w budynku i lokalu.**

1. 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 ogrzewania oraz wodomierzy c.w.u.):
  - 1) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
  - 2) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
  - 3) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników wyrównawczych.
2. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza Użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:
  - a) dla budynku:
    - 1) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
    - 2) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
    - 3) powierzchnię lub kubaturę budynku,
    - 4) ilość pobranego ciepła przypadającą na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
    - 5) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
    - 6) koszty stałe zakupu ciepła,
    - 7) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
    - 8) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
    - 9) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
    - 10) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,

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

b) dla lokalu:

- 1) ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
- 2) ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
- 3) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- 4) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- 5) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- 6) porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.

3. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Spółdzielnia dostarcza Użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

- 1) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- 2) powierzchnię lub kubaturę budynku,
- 3) ilość pobranego ciepła przypadającą na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- 4) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- 5) koszty stałe zakupu ciepła,
- 6) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- 7) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
- 8) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
- 9) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- 10) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- 11) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- 12) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

- 1) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
- 2) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- 3) wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- 4) wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,

- 5) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
  - 6) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
  - 7) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
  - 8) porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego.
4. Zakres informacji o kosztach zawartych na indywidualnych drukach rozliczeniowych dla lokali bez indywidualnego opomiarowania:
- a) dla budynku:
    - 1) powierzchnia lub kubatura budynku
    - 2) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
    - 3) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1m<sup>3</sup> kubatury,
    - 4) koszt pobranego ciepła wg faktur w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
    - 5) koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1 m<sup>3</sup> kubatury,
    - 6) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
    - 7) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
    - 8) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.
  - b) dla lokalu:
    - 1) powierzchnia lub kubatura lokalu,
    - 2) koszt ogrzewania lokalu,
    - 3) zużycie ciepła przypadające na rozliczony lokal,
    - 4) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów ogrzewania w następnym okresie rozliczeniowym,
    - 5) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty i niedopłaty,
    - 6) porównanie zużycia ciepła 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 okresie zimowym.

#### **XV. Reklamacje.**

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów należy składać pisemnie w terminie 4 tygodni od daty rozliczenia. Spółdzielnia zobowiązana jest do udzielenia odpowiedzi na zgłoszoną reklamację.
2. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia Użytkownika lokalu ze Spółdzielnią.
3. Różnicę kosztów powstałą w wyniku uznanych reklamacji rozlicza się w następnym okresie rozliczeniowym.

