

**Regulamin**  
**rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**  
**i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Lubiczu (tekst jednolity)**

Zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu nr 56/XII/2022 z dnia 21.12.2022 r. wraz z Aneksem nr 1/2023 zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu nr 21/VIII/2023 z dnia 30.08.2023 r.

**Regulamin  
rozliczania kosztów centralnego ogrzewania  
i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu**

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 r. (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późniejszymi zmianami) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi.
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 poz. 648 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. 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 późniejszymi zmianami),
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu.
8. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu.

I. Postanowienia ogólne i ujęte w regulaminie określenia

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i innych pomieszczeń wyposażonych w instalację ciepłej wody i instalację centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu nazywaną dalej spółdzielnią.
2. Przez przesyłane do lokalu media określa się wartość dostarczonej energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz wartość zimnej wody i odprowadzania ścieków. Niniejszy regulamin jest uzupełnieniem regulacji zamieszczonych w obowiązującym regulaminie rozliczania ciepłej i zimnej wody użytkowej.
3. Urządzeniami pomiarowymi służącymi do dokonania rozliczeń są: wodomierze główne, liczniki ciepła, podzielniki kosztów i wodomierze ciepłej i zimnej wody.
4. Lokal (mieszkalny i użytkowy) to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe.
5. Koszty produkcji ciepła to całkowite koszty produkcji ciepła w spółdzielni na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym. Są to koszty ponoszone przez Spółdzielnię na produkcję ciepła, na które składają się koszty stałe i zmienne.
6. Ciepła woda użytkowa to woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Centralne ogrzewanie to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach.
8. Grzejnik to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania.
9. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia, w trakcie którego zlicza się z jednej strony koszty produkcji ciepła oraz z drugiej strony zaliczki i opłatę stałą celem ustalenia wyniku na rozliczeniu ciepła i ciepłej wody użytkowej stanowiącym dopłatę lub nadpłatę na ciepłe i cwu. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania jest okres od 1 września danego roku do 31 sierpnia kolejnego roku, natomiast dla ciepłej wody jest okres każdego kwartału kalendarzowego. W szczególnie uzasadnionych przypadkach spółdzielnia dopuszcza możliwość wydłużenia bądź skrócenia okresu rozliczeniowego na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

10. Użytkownik lokalu to osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego lub inaczej jest to osoba fizyczna albo osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, faktycznie użytkująca dany lokal.
11. Zużycie ciepła to ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.
12. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Do powierzchni użytkowej wlicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane lub obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów i piwnic. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
13. Spółdzielnia uprawniona jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań urządzeń pomiarowych dla całego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego (wodomierz główny poboru wody w budynku, licznik i podlicznik ciepła ).
14. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów produkcji ciepła, które wynikają z ewidencji księgowej dla produkcji ciepła w poszczególnych kotłowniach.
15. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
16. Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie wskaźnikowe, montowane na grzejniku, rejestruje ono określone dane fizyczne odnoszące się do funkcjonowania tego grzejnika w okresie rozliczeniowym, które wprowadzone do algorytmu rozliczeń, pozwala na ustalenie udziału kosztu ciepła oddanego przez grzejnik w koszcie ciepła dostarczonego do budynku.
17. Ciepłomierz – przyrząd pomiarowy służący do pomiaru ilości ciepła w jednostkach fizycznych [GJ].
18. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubiczu jako podmiot gospodarczy.
19. Grupa węzłowa – grupa lokali mieszkalnych i użytkowych przynależnych do jednego węzła cieplnego i jednego licznika ciepła.
20. Budynek mieszkalny - budynek przeznaczony na cele mieszkalne, zajęty przez lokale mieszkalne w całości.
21. Budynek mieszkalno – usługowy – budynek przeznaczony w części na cele mieszkalne, a w części na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zajęty przez lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe.
22. Budynek usługowy – budynek przeznaczony na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zajęty przez lokale użytkowe w całości.
23. Powierzchnia użytkowa – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub użytkowego obejmująca powierzchnię lokalu bez części wspólnych budynku.
24. Koszty stałe – koszty niezależne od wielkości produkcji ciepła.
25. Koszty zmienne – koszty zależne od wielkości produkcji ciepła.
26. Sezon grzewczy – okres od dnia rozpoczęcia ogrzewania w danym roku do dnia końcowego ogrzewania w roku następnym.

### § 3

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania jak rury przyłączeniowe (piony, gałżki), grzejniki i zawory termostatyczne na klatkach schodowych, w pralniach i suszarniach bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią wspólną własność wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania w lokalach stanowią własność użytkowników lokali, od chwili podpisania karty montażowej. W uzasadnionych przypadkach Zarząd spółdzielni może zdecydować, że właścicielem podzielników jest Spółdzielnia, np. w lokalach użytkowych.
3. Montaż i wymiana podzielników kosztów ogrzewania spowodowana upływem zalecanego okresu działania podzielników i wyczerpaniem baterii w istniejących podzielnikach jest finansowana przez użytkowników lokali mieszkalnych lub w miarę posiadanych wolnych środków finansowych spółdzielni w ramach eksploatacji i konserwacji bieżącej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. W przypadku uszkodzenia podzielnika z winy użytkownika lokalu lub wystąpienia usterki podzielnika po okresie gwarancyjnym, koszty jego wymiany pokrywa użytkownik lokalu.

### § 4

1. Całkowita ilość energii cieplnej wyprodukowanej w kotłowniach według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na :
  - a. energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,

- b. energię ciepłą dla potrzeb centralnego ogrzewania.
- 2. Podstawą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są całkowite koszty produkcji dostarczonej energii ciepłej do budynku, na podstawie kosztów produkcji ciepła w kotłowniach, wynikających z kosztów stałych i kosztów zmiennych produkcji ciepła.
- 3. Koszty dostarczonej energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku za okres od 1 września danego roku do 31 sierpnia roku następnego.
- 4. Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o koszty produkcji energii ciepłej na potrzeby ciepłej wody użytkowej.
- 5. Podstawą rozliczania kosztów produkcji ciepłej wody użytkowej są całkowite koszty dostarczonej ciepłej wody do budynku, na podstawie kosztów produkcji ciepłej wody w kotłowniach, wynikających z kosztów stałych i kosztów zmiennych.
- 6. Kalkulacja określająca koszt energii ciepłej potrzebnej na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach rocznych po zakończeniu okresu rozliczeniowego lub w przypadku zmiany cen dostaw gazu przez dostawcę do produkcji ciepłej wody.

#### § 5

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości 5 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m<sup>3</sup>.
2. W pozostałych lokalach sprawne wodomierze służą do rozliczeń zużycia ciepłej i zimnej wody użytkowej do dnia 31.12.2026 r. Na wniosek użytkownika lokalu, lokal taki może być rozliczony jako lokal nieopomiarowany zgodnie z punktem 1.
3. Do dnia 1 stycznia 2027 r. Spółdzielnia zastąpi ciepłomierze budynkowe i lokalowe, podzielniki kosztów ogrzewania i wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej i zimnej wody urządzeniami posiadającymi funkcję zdalnego odczytu po dokonaniu ich oceny technicznej wykonalności montażu i optymalności.
4. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej przez użytkownika lokalu wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu.
5. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni, wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, Spółdzielnia może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Spółdzielnię.
6. Na wniosek użytkownika lokalu miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody może zostać zmieniona przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów podgrzewu 1m<sup>3</sup> zimnej wody w danym budynku z kotłownią budynkową lub w budynkach zasilanych z kotłowni osiedlowej.
7. Wysokość miesięcznej zaliczki cwu może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki cwu ustala się, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.
8. W przypadku znaczących zmian cen dostawcy gazu do produkcji ciepła dla podgrzewu wody wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.
9. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dokonuje Spółdzielnia w okresach kwartalnych według odczytów wskazań wodomierzy.
10. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 60 dni od dnia odczytu.
11. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

#### § 6

1. Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
2. Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe dokonuje spółdzielnia we własnym zakresie.

## II. Zasady rozliczania kosztów produkcji centralnego ogrzewania

## § 7

1. Pierwotne rozliczanie kosztów produkcji ciepła w kotłowni osiedlowej na poszczególne budynki zasilane z tej kotłowni odbywa się na podstawie odczytów zużycia ciepła z ciepłomierzy w tych budynkach oraz na poszczególne lokale w tych budynkach na podstawie odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz powierzchni lokali, a także dla budynków Kołłątaja 5 dobudowa i Paderewskiego 3 według ciepłomierzy dla lokali oraz według ich powierzchni; rozliczanie kosztów produkcji ciepła dla budynków z własną kotłownią przy ulicy Kołłątaja 10, Rataja 1, Kołłątaja 3 i Kołłątaja 6 następuje dla starej i nowej części budynku według ciepłomierzy dla tych dwóch części budynków oraz dla lokali według podzielników dla starej części budynku i na podstawie powierzchni lokali oraz dla nowej części budynku według ciepłomierzy lokalowych i na podstawie powierzchni lokali; rozliczanie kosztów produkcji ciepła dla budynków z własną kotłownią przy ulicy: Polnej 20, Piaskowej 25, Spółdzielczej 2 i Paderewskiego 5D następuje według ciepłomierzy dla lokali oraz na podstawie powierzchni lokali.
2. Koszty produkcji ciepła dzielą się na:
  - a. koszty stałe, na które składa się: amortyzacja, obsługa specjalistycznej firmy ciepłowniczej, opłata stała z faktur za gaz, opłata stała z faktur za energię elektryczną, remonty kotłowni, konserwacja i przeglądy, UDT, badanie nośnika ciepła, usługi kominiarskie, podatek od nieruchomości, usługi i materiały na rzecz kotłowni, koszty reklamacji z poprzedniego okresu, koszty ogólne spółdzielni i inne,
  - b. koszty zmienne: zużycie gazu do produkcji ciepła, zużycie energii elektrycznej przez kotły i automatykę, woda zimna i ścieki jako nośnik do produkcji ciepłej wody użytkowej,
3. Rozdział kosztów stałych produkcji ciepła w budynkach rozliczanych z wykorzystaniem podzielników kosztów i ciepłomierzy następuje według powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych. Rozdział kosztów zmiennych produkcji ciepła w budynkach rozliczanych według wskazań podzielników kosztów następuje pierwotnie według odczytów ciepłomierzy budynkowych, które zliczają ciepło dostarczone z kotłowni osiedlowej do budynku, a następnie według struktury 40% kosztów zmiennych wspólnych rozliczanych według powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych a pozostałe 60% kosztów zmiennych według podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników lokalowych. Rozdział kosztów zmiennych produkcji ciepła w budynkach rozliczanych według wskazań ciepłomierzy lokalowych następuje według struktury 30% kosztów zmiennych wspólnych rozliczanych według powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych a pozostałe 70% kosztów zmiennych według ciepłomierzy z uwzględnieniem współczynników lokalowych. Rozdział kosztów zmiennych produkcji ciepła w budynkach z nowymi dobudowami z własnej kotłowni następuje pierwotnie według ciepłomierzy dla starej i nowej części budynku a następnie w starej części budynku według wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników lokalowych a dla nowej części budynku według odczytów ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników. Współczynniki umieszczone są na corocznych drukach rozliczeń kosztów ogrzewania.
4. Dla ustalenia zużycia ciepła w lokalach nieopomiarowanych, nieudostępionych przez użytkowników do zamontowania podzielników w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. i rozliczanych w oparciu o ich wskazanie, przyjmuje się zużycie ciepła według maksymalnego zużycia w nieruchomości w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zgodnie z § 8 regulaminu. Dla ustalenia zużycia ciepła w pomieszczeniach nieopomiarowanych, nieudostępionych przez użytkowników do zamontowania podzielników w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. i rozliczanych w oparciu o ich wskazanie, przyjmuje się zużycie ciepła według maksymalnego zużycia w tym pomieszczeniu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zgodnie z § 8 regulaminu.
5. Użytkownicy lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania oraz w ciepłomierze lokalowe nie mają możliwości zmiany sposobu rozliczania na rozliczanie według powierzchni.
6. W przypadku demontażu grzejników przez użytkowników bez zgody Spółdzielni, bądź w przypadku, gdy prawidłowe określenie zużycia ciepła na grzejniku jest niemożliwe z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, pomieszczenia te rozlicza się wg maksymalnego zużycia ciepła tożsamyh pomieszczeń w danym budynku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni zgodnie z § 8 regulaminu.
7. Dla ustalenia zużycia ciepła w budynkach rozliczanych w systemie z wykorzystaniem ciepłomierzy lokalowych, w lokalach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe, które w danym okresie uległy awarii, uszkodzeniu lub manipulacji przyjmuje się zużycie szacunkowe wyliczone na podstawie średniego zużycia ciepła w danym budynku według poniższych wzorów:

a) wyliczenie jednostkowego zużycia szacunkowego:

**Jednostkowe zużycie szacunkowe [GJ/m<sup>2</sup>]** = suma zużycia ciepła zarejestrowana przez ciepłomierze we wszystkich lokalach w okresie niesprawności ciepłomierza lokalowego [GJ] / Suma powierzchni wszystkich lokali wyposażonych w ciepłomierze lokalowe w danym budynku [m<sup>2</sup>]

b) wyliczenie zużycia szacunkowego w danym lokalu:

**Zużycie szacunkowe w lokalu [GJ]** = jednostkowe zużycie szacunkowe [GJ/m<sup>2</sup>] x powierzchnia lokalu z niesprawnym ciepłomierzem lokalowym [m<sup>2</sup>]

8. Naliczanie szacunkowe w lokalach rozliczanych według ciepłomierzy lokalowych odbywa się w okresie od ostatniego odczytu ciepłomierza lokalowego przed wystąpieniem niesprawności, do zakończenia miesiąca, w którym niesprawność została usunięta i nastąpił odczyt ciepłomierzy lokalowych.
9. Próby manipulacji i fałszowania wskazań ciepłomierzy traktuje się jako niesprawność licznika uniemożliwiająca rozliczenie kosztów w oparciu o jego wskazania.
10. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia licznika ciepła lub czujników temperatury bądź też ingerencji w działanie licznika lokalowego przez użytkownika lokalu, Spółdzielnia obciąży użytkownika odszkodowaniem wyliczonym w oparciu o rzeczywiste koszty poniesionych strat.

## § 8

1. Dla obliczania zużycia ciepła w lokalach rozliczanych przy pomocy podzielników stosuje się trzyskładnikowy podział kosztów, tj:
  - a. Koszty stałe produkcji ciepła – obejmują koszty stałe ponoszone w okresie rozliczeniowym,
  - b. Koszty ogrzewania części nieopomiarowanej – obejmuje koszty ciepła zmienne związane z ciepłem emitowanym przez nieopomiarowane grzejniki w pomieszczeniach wspólnych oraz z pozostałą nieopomiarowaną mocą grzewczą w budynku emitowaną przez poziomy i pionowy grzewcze. Składnik ten wynosi 40% całkowitych kosztów zmiennych produkcji ciepła,
  - c. Koszty zmienne według podzielników – koszty ciepła rejestrowane przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane na grzejnikach. Składnik ten wynosi 60% z całkowitych kosztów zmiennych produkcji ciepła.
2. Suma udziałów kosztu ogrzewania części nieopomiarowanej i kosztu zmiennego według podzielników w danym budynku zawsze wynosi 100% całkowitych kosztów zmiennych produkcji ciepła.
3. Dla obliczania kosztów zużycia ciepła w lokalach rozliczanych według ciepłomierzy lokalowych stosuje się trzyskładnikowy podział kosztów, tj.:
  - a. Koszty stałe produkcji ciepła – obejmują koszty stałe produkcji ciepła ponoszone w okresie rozliczeniowym.
  - b. Koszty zmienne wspólne – obejmują koszty różnicy wskazań pomiędzy ciepłomierzem głównym, a sumą ciepłomierzy lokalowych wraz z kosztami nośnika ciepła. Koszty zmienne wspólne obciążają wszystkich użytkowników lokali w budynku.
  - c. Koszty zmienne indywidualne – obejmują koszty produkcji ciepła wyliczone na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników lokalowych wynikających z położenia lokalu w bryle budynku.
4. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się w budynku maksymalny i minimalny koszt zmienny dla każdego lokalu rozliczanego według podzielników kosztów zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.
5. Maksymalny koszt zmienny (maksymalna wartość zużycia ciepła) lokalu na 1 m<sup>2</sup>, wylicza się jako koszt zużycia ciepła na dany lokal wynikający z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Zostanie on wyliczony jako 250% średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego lokalu w rozliczonym okresie, obliczony na podstawie zarejestrowanych wskazań podzielników kosztów ogrzewania. W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest większe niż wyliczone dla tego lokalu maksymalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego maksymalnego zużycia.
6. Minimalny koszt zmienny (minimalna wartość zużycia ciepła) lokalu na 1 m<sup>2</sup>, wylicza się jako koszt zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczny do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w odrębnych przepisach. Zostanie on wyliczony się jako 50% średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego lokalu w rozliczonym

okresie, obliczony na podstawie zarejestrowanych wskazań podzielników kosztów ogrzewania. W przypadku gdy wyliczone, dla danego lokalu zużycie, na podstawie zarejestrowanych w nim wskazań podzielników jest mniejsze niż wyliczone dla tego lokalu minimalne zużycie ciepła, lokal ten zostanie rozliczony według wyznaczonego dla niego minimalnego zużycia.

#### § 9

1. W systemie indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla kosztów ujętych w § 8 ust. 1c, 3c stosuje się współczynniki lokalowe z racji odmiennego usytuowania lokali w bryle budynku.
2. Dla kosztów ujętych w § 8 ust. 1c stosuje się również współczynniki grzejnikowe zależne od mocy cieplnej grzejników i sposobu zamontowania podzielników.
3. Współczynniki lokalowe w budynkach dla kosztów ujętych w § 8 ust. 1c, 3c określone są indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Wyznaczony dla danego lokalu współczynnik lokalowy jest jednakowy dla wszystkich jego pomieszczeń składowych.
5. Dla kosztów ujętych w § 8 ust. 1c, 3c wielkość współczynnika lokalowego w budynkach może być weryfikowana przy dokonywaniu zmian we właściwościach termicznych budynku, zmianach architektonicznych oraz przy zmianie przepisów dotyczących ochrony cieplnej budynków.
6. Współczynniki grzejnikowe wyliczone są dla każdego opomiarowanego grzejnika w nieruchomości na podstawie jego parametrów, mocy cieplnej oraz sposobu zamontowania podzielnika. Skatalogowana baza grzejników zawierająca dane dla typów, producentów oraz wielkości grzejników będąca składnikiem systemu rozliczeniowego, objęta jest ochroną prawa autorskiego firmy rozliczającej.

#### § 10

1. Opłatę za usługę rozliczenia kosztów c.o., wykonaną przez firmę rozliczeniową, ponoszą wszyscy użytkownicy będący w systemie rozliczeniowym.
2. Koszt standardowej usługi rozliczeniowej obejmującej odczyt, wprowadzenie danych do systemu, wykonanie rozliczenia i wydruk rozliczenia stanowi odrębną pozycję w kwicie rozliczeniowym wystawionym przez firmę użytkownikowi.
3. Koszt usług dodatkowych (np. odczyt dodatkowy, ponowny montaż podzielnika po jego uszkodzeniu itp.) stanowi również odrębną pozycję, której wysokość określona jest w cenniku usług firmy dokonującej rozliczenia.

### III. Odczyt i rozliczenie kosztów c.o.

#### § 11

1. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania mogą być wykonywane zdalnie metodą radiową w przypadku podzielników radiowych oraz osobiście po udostępnieniu lokali.
2. Odczyty ciepłomierzy lokalowych mogą być wykonywane zdalnie metodą radiową lub osobiście na klatce schodowej.

#### § 12

1. Odczyty podzielników kosztów dokonywane są radiowo lub osobiście przez serwisantów firmy rozliczeniowej po zakończeniu sezonu grzewczego przed rozpoczęciem kolejnego sezonu grzewczego. Wykonanie odczytu w innych terminach jest dopuszczalne pod warunkiem, że nie wpłynie na ostateczny termin wykonania i dostarczenia rozliczenia kosztów c.o. do Spółdzielni określony w § 15.
2. Odczyty ciepłomierzy lokalowych dla celów rozliczenia zużycia ciepła wykonywane są po zakończeniu sezonu grzewczego przed rozpoczęciem kolejnego sezonu grzewczego. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego mogą być przeprowadzane okresowe kontrole działania urządzeń pomiarowych i zużycia ciepła według dowolnej częstotliwości.

## § 13

1. Dopuszcza się wykonanie dodatkowego terminu odczytu indywidualnego podzielników na wniosek użytkownika przy wymianie grzejnika.
2. Koszt odczytu podzielników w dodatkowym terminie jest płatny i obciąża użytkownika.
3. Użytkownik umawia się na dodatkowy termin odczytu podzielników poprzez spółdzielnię.

## § 14

1. Odczyty podzielników wyposażonych w moduły radiowe nie wymagają podczas odczytu radiowego dostępu do lokali oraz potwierdzania podpisem użytkownika na kwicie odczytu, za wyjątkiem odczytów kontrolnych, gdzie wymagane są oględziny podzielników i urządzeń grzewczych.
2. Odczyty ciepłomierzy lokalowych na klatkach schodowych nie wymagają potwierdzenia odczytu przez użytkowników lokali.

## § 15

Firma rozliczająca dostarcza do Spółdzielni kompletne rozliczenie kosztów ogrzewania dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów w terminie 6 tygodni od przekazania przez spółdzielnię danych do rozliczenia zgodnie z zapisami umowy rozliczeniowej.

## § 16

1. Zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni rozliczenie kosztów c.o., jest dostarczane użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych najpóźniej do dnia 30. listopada każdego roku.
2. Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami, a pobranymi zaliczkami od użytkownika,
  - nadwyżki zostaną rozliczone na poczet bieżącego czynszu, po skompensowaniu ewentualnego zadłużenia wobec Spółdzielni z innych tytułów w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia, w sytuacji gdy mieszkaniec nie ma zaległości płatniczych w stosunku do spółdzielni, na jego pisemny wniosek Zarząd może podjąć decyzję o wypłacie nadpłaty w ciągu 14 dni od dnia wpływu wniosku,
  - niedopłaty użytkownicy zobowiązani są uregulować w terminie, który każdorazowo określa Zarząd, na indywidualny wniosek mieszkańca Zarząd może podjąć decyzję o rozłożeniu płatności na raty,
3. Przy rozliczaniu kosztów ogrzewania w lokalach użytkowych na podstawie umowy najmu, zaliczki na centralne ogrzewanie są wnoszone miesięcznie, a rozliczenie za ogrzewanie następuje jeden raz w danym roku jak dla lokali mieszkalnych na podstawie wystawionej przez Spółdzielnię faktury.

## IV. Zaliczki na c.o. i zaliczki na ciepłą wodę

## § 17

1. Zaliczki w budynkach rozliczanych wg podzielników oraz wg ciepłomierzy lokalowych i wodomierzy

Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały okres rozliczeniowy. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego.

Wysokość zaliczki z tytułu ogrzewania lokali rozliczanych w systemie z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczanych w systemie z wykorzystaniem ciepłomierzy lokalowych jest wyznaczana indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem niezbędnej rezerwy na spodziewany wzrost kosztów produkcji, wystąpienie niekorzystnych warunków pogodowych i zmienność warunków cieplnych w lokalach.

Wysokość rezerwy jest ustalana procentowo, a miesięczna zaliczka dla każdego lokalu na następny okres jest obliczana według algorytmu:

$$SP = SL \times (1 + R)$$

gdzie:

SP - zaliczka za c.o. prognozowana na następny okres rozliczeniowy wyrażona w [zł/m-c]



SL - rzeczywiste koszty ogrzewania lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy wyrażone w [zł/m-c]  
R - rezerwa wyrażona w procentach

2. Nowe prognozowane stawki przedpłat za ogrzewanie lokali są naliczane począwszy od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po przekazaniu rozliczeń za poprzedni okres rozliczeniowy i obowiązują do ostatniego dnia miesiąca, w którym przekazano rozliczenia za poprzedni okres rozliczeniowy.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, np. w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów wysokość prognozowanych zaliczek za ogrzewanie może być zmieniona przez Zarząd Spółdzielni lub na życzenie mieszkańca w trakcie trwania okresu rozliczeniowego.
4. O zmianie wysokości zaliczek c.o. Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali poprzez dostarczenie indywidualnych rozliczeń kosztów i wydruków czynszowych oraz faktur dla lokali użytkowych.
5. Wysokość rezerwy R jest każdego roku zatwierdzana przez Zarząd Spółdzielni.
6. W lokalach użytkowych rozliczanych według wskazań podzielników lub według wskazań indywidualnych liczników energii cieplnej w sytuacji, gdy obowiązująca zaliczka na c.o. będzie rażąco niska w stosunku do przewidywanych kosztów ogrzewania lokalu, Spółdzielnia może jednostronnie bez zgody użytkowników lokalu zwiększyć wysokość comiesięcznych zaliczek na ogrzewanie do wysokości wynikającej z ponoszonych kosztów z uwzględnieniem współczynnika rezerwy R.
7. Zaliczki na ciepłą i zimną wodę użytkową ustalone zostały w poprzednich okresach rozliczeniowych. Użytkownik lokalu ma prawo do zmiany tych zaliczek od początku każdego kwartału rozliczeniowego.

#### V. Postanowienia końcowe.

##### § 18

1. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego może być przeprowadzona wrywkowa kontrola działania podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy lokalowych na wniosek użytkownika, Spółdzielni lub firmy rozliczającej.
2. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wrywkowej kontroli wartości odczytów, spisanych na kwitach odczytu, potwierdzonych przez użytkowników.
3. Użytkownik lokalu na każde żądanie Spółdzielni musi udostępnić lokal do kontroli podzielników lub ciepłomierzy lokalowych.
4. W przypadku nieudostępniania lokalu i uporczywego uchylania się od kontroli podzielników, Spółdzielnia będzie rozliczać lokal metodą szacunkową według zasad jak dla lokali nieopomiarowanych do czasu udostępnienia lokalu.
5. W przypadku nieudostępniania lokalu i uporczywego uchylania się od kontroli ciepłomierzy lokalowych, Spółdzielnia będzie rozliczać lokal metodą szacunkową według zasad jak dla niesprawnych ciepłomierzy do czasu udostępnienia lokalu.
6. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może montować numerowane plomby zaciskowe na połączeniu zaworów grzejnikowych z grzejnikami, celem wykluczenia prób demontażu grzejników.
7. Za uporczywe uchylanie się od udostępnienia lokalu do kontroli podzielników lub ciepłomierzy lokalowych uznaje się:
  - a) nie dopuszczanie osób kontrolujących do osobistego sprawdzenia działania podzielników lub ciepłomierzy lokalowych pomimo obecności w lokalu osób dorosłych,
  - b) nie dopuszczenie osób kontrolujących do osobistego sprawdzenia działania podzielników lub ciepłomierzy lokalowych pomimo doręczenia wezwania do udostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie.

##### § 19

1. W przypadku uszkodzenia plomb na podzielniku kosztów ogrzewania lub oderwania podzielnika z grzejnika, użytkownik lokalu zostanie obciążony kwotą odszkodowania za rozliczenie kosztów ogrzewania danego pomieszczenia według maksymalnego zużycia ciepła w tożsamym pomieszczeniu zlokalizowanym w tym samym budynku.
2. Zabrania się użytkownikowi lokalu dokonywania jakiegokolwiek ingerencji w elementy instalacji c.o. w tym spuszczenia wody z instalacji grzewczej bez pisemnej zgody Spółdzielni.

3. Za uszkodzenie podzielnika lub jego plomby Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu kosztami według cennika firmy dokonującej rozliczenia.
4. W przypadku, jeżeli opłaty nie pokrywają szkody, Spółdzielnia może dochodzić odszkodowania uzupełniającego w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.
5. Użytkownik lokalu ma prawo zgłosić do Spółdzielni pisemną reklamację dotyczącą wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania w terminie 14 dni od daty jego otrzymania.
6. Spółdzielnia ma obowiązek rozpatrzyć reklamację i udzielić na nią pisemnej odpowiedzi z uzasadnieniem w terminie 30 dni od daty jej pisemnego zgłoszenia.
7. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia kosztów c.o.
8. W przypadku uznania reklamacji i zwrotu naliczonych kosztów ogrzewania, kwota zwrotu obciąża koszty stałe ogrzewania budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.
9. Reklamacja zostanie rozpatrzona stosownie do wyników sprawdzenia poprawności odczytu i zgodności sposobu rozliczenia z regulaminem.

#### § 20

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, zerwaniu lub uszkodzeniu podzielnika kosztów lub ciepłomierza lokalowego wraz z plombami oraz uszkodzeniu zaworu termostatycznego.
2. W przypadkach spornych i trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia, Spółdzielnia powołuje specjalną komisję do zbadania przyczyn uszkodzenia, komisja określa także zasady stanowiące podstawę rozliczeń z tytułu kosztów centralnego ogrzewania biorąc pod uwagę stan faktyczny oraz pozostałe uregulowania niniejszego regulaminu.
3. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w lokalu wymaga wcześniejszego uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni.
4. W przypadku wymiany grzejników przez użytkowników lokali lub remontu polegającego na czasowym demontażu grzejników w budynkach rozliczanych według podzielników, w okresie poza sezonem grzewczym, w którym grzejniki są zdemontowane nie może być dłuższy niż 48 godz. W okresie sezonu grzewczego spółdzielnia nie wyrazi zgody na demontaż grzejników.
5. Z tytułu czasowego demontażu grzejników użytkownikowi lokalu nie przysługuje żadna bonifikata w kosztach za c.o.
6. W przypadku wykonywania prac remontowych przez użytkownika lokalu związanych z koniecznością spuszczenia wody z instalacji wewnętrznej budynku ustala się odpłatność w wysokości 100,00 zł.

#### §21

1. W przypadku zamiany lub zbycia lokalu, Spółdzielnia lub firma rozliczająca dokonuje odczytu międzyokresowego wskazań podzielników, a rozliczenie wykona firma rozliczająca na koniec okresu rozliczeniowego na koszt zwalnającego i nabywającego lokal mieszkalny lub użytkowy. Wysokość opłaty wynika z cennika usług firmy rozliczającej.
2. W przypadku braku odczytu międzyokresowego podzielników, rozliczenie kosztów ogrzewania wykona firma rozliczająca na podstawie stopniodni w trakcie sezonu grzewczego na koszt zwalnającego i nabywającego lokal mieszkalny lub użytkowy. W przypadku zmiany mieszkańca na lokalu przed sezonem grzewczym koszty zużycia ponosi następca na mieszkaniu i odpowiednio w przypadku zmiany mieszkańca na lokalu po zakończeniu sezonu grzewczego koszty zużycia ponosi poprzednik na mieszkaniu. Zapisy w akcie notarialnym zbycia lokalu wymagane przez spółdzielnię mogą wyznaczyć inny sposób rozliczenia kosztów ogrzewania za okres rozliczeniowy.
3. Przed planowanym remontem związanym z wymianą grzejników w lokalu opomiarowanym, użytkownik lokalu ma obowiązek skontaktować się ze spółdzielnią w celu ustalenia terminu przełożenia podzielników na nowe grzejniki.
4. Przełożenia podzielników na nowe grzejniki może dokonać tylko przedstawiciel firmy rozliczającej koszty c.o.
5. W przypadku nie dopilnowania przez użytkownika lokalu przełożenia podzielników na nowe grzejniki, zużycie ciepła zostanie określone metodą szacunkową jak dla lokali nieopomiarowanych.
6. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. na wniosek użytkownika, użytkownik lokalu ponosi koszty związane z przemontowaniem podzielnika.

7. Odczyt międzyokresowy podzielników w okresie trwania sezonu grzewczego może być przeprowadzony na wniosek zbywcy lub nabywcy lokalu nie wcześniej i nie później niż w terminie 30 dni od planowanego lub dokonanego przekazania lokalu.
8. W przypadku zbycia lokalu rozliczanego z kosztów ogrzewania na podstawie wskazań ciepłomierza lokalowego innemu użytkownikowi, strony transakcji zobowiązane są do odczytu ciepłomierza lokalowego we własnym zakresie i dostarczeniu informacji o wartości odczytu do Spółdzielni. Rozliczenie kosztów ogrzewania po zmianie użytkowników będzie wykonane w oparciu o dostarczone wartości odczytu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Zapisy w akcie notarialnym zbycia lokalu wymagane przez spółdzielnię mogą wyznaczyć inny sposób rozliczenia kosztów ogrzewania za okres rozliczeniowy.
9. W przypadku braku odczytu ciepłomierza lokalowego w budynku rozliczanym w oparciu o wskazania ciepłomierzy lokalowych, po zmianie użytkownika lokalu, Spółdzielnia dokona rozliczenia kosztów c.o. po zakończeniu okresu rozliczeniowego w oparciu o posiadane informacje, na koszt aktualnego właściciela lokalu.

## § 22

Termin rozpoczęcia i zakończenia sezonu grzewczego ustala Zarząd Spółdzielni.

## § 23

Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej spółdzielni oraz poprzez zamieszczenie informacji w gablotach na klatkach schodowych o umieszczeniu regulaminu na stronie internetowej spółdzielni oraz poprzez udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
**Sekretarz RN**  
 SM w Lubiczu  
*Lukasz Nowakowski*  
**Lukasz Nowakowski**  
 .....

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
**Przewodniczący RN**  
 SM w Lubiczu  
*Adam Włodarczyk*  
**Adam Włodarczyk**  
 .....