



REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz dokonania rozliczeń z użytkownikami lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Kozięglowach.

§ 1 Definicja zastosowanych pojęć

1. **c.o.** – centralne ogrzewanie, instalacja mająca za zadanie dostarczenie ciepła do lokali. W skład instalacji wchodzi elementy transportujące energię, produkujące energię oraz grzejniki zamontowane w lokalach odpowiedzialne za dostarczenie ciepła do lokali. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej dla budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, piec w kotłowni zasilany np. gazem, itp.).
2. **c.w.u.** – ciepła woda użytkowa, instalacja dostarczająca do punktów czerpalnych pitną ciepłą wodę użytkową, Ciepło potrzebne do podgrzania wody może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej dla budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, piec w kotłowni zasilany np. gazem, itp.).
3. **Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do budynku/węzła cieplnego z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali.
4. **Użytkownik lokalu** – członek Spółdzielni będący posiadaczem spółdzielczego prawa do lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, najemca, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
5. **Zarządca** – Spółdzielnia Mieszkaniowa im. 23 Lutego w Koziegłowach.
6. **Węzeł ciepłowniczy** – zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku. Ciepło może być produkowane w kotłowni budynku, dostarczane z sieci zdalaczynnej dla budynku lub grupy budynków (poprzez wymiennik ciepła, piec w kotłowni zasilany np. gazem, itp.).
7. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – zespół urządzeń pomiarowych, odpowiadający przepisom metrologicznym, na podstawie którego wskazań zarządca rozlicza się z dostawcą ciepła lub na podstawie które rozlicza poszczególne lokale lub grupy lokali.
8. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników lokali w odniesieniu do wniesionych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
9. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora.
10. **Lokal opomiarowany w zakresie centralnego ogrzewania** – lokal, którego wewnętrzna instalacja umożliwia sterowaniem ilością dostarczonego ciepła i która wyposażona jest w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania. W skład urządzeń wchodzi podzielniki kosztów centralnego ogrzewania lub ciepłomierze, mierzące ilość pobranego przez lokal ciepła zgodnie z Ustawą prawo energetyczne.
11. **Lokale nieopomiarowane w zakresie centralnego ogrzewania** – lokale, w których nie zainstalowano na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania oraz zaworów termostatycznych, a także lokale, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonywania odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub kontroli prawidłowości działania urządzeń.
12. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie wskaźnikowe niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, działające zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, umożliwiające dokonanie indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lokali, proporcjonalnie do ilości dostarczonego ciepła. Celem podzielnika jest określenie procentowego udziału ciepła z grzejnika, na którym podzielnik został zamontowany w ciepłe dostarczone do budynku i wskazanego na ciepłomierzu centralnym. Na tej podstawie można określić koszty ogrzewania dla danego lokalu. Urządzenia wskazują jednostki bezwymiarowe.
13. **Współczynnik wyrównawczy niekorzystnego położenia lokalu** – jest to współczynnik mający na celu uwzględnienie większej ilości strat ciepła w lokalach położonych w bryle budynku niekorzystnie np. skrajnie narożne mieszkania, usytuowane na parterze, usytuowane nad piwnicą, garażem itp. Współczynnik niweluje ilości zarejestrowanych jednostek przez podzielniki zamontowane w lokalu

lub ciepłomierze w rozliczeniu. Współczynniki wyliczane są na podstawie projektu budynku uwzględniając straty ciepła metodą obliczeniową.

14. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik wyrównawczy niekorzystnego położenia lokalu.

15. **szacunkową jednostkę zużycia ciepła dla grzejnika** oblicza się wg wzoru:

$$\frac{\text{suma zużytych jednostek na grzejnikach opomiarowanych w lokalu}}{\text{nieopomiarowanego}} \times \text{moc grzejnika}$$

suma mocy grzejników opomiarowanych w lokalu

Szacunkowa jednostka zużycia ciepła dla grzejnika jest wartością odczytu dla tego grzejnika i przyjmowana jest do wyliczenia całkowitego kosztu zużycia ciepła w danym lokalu.

16. **Współczynnik czułości bazowej podzielnika kosztów ogrzewania** – to stosunek wskazanej wartości zużycia do ilości ciepła dostarczonej do grzejnika członowego przy logarytmicznej nadwyżce temperatury równej 35K, przy parametrach instalacji 90/70/20. Współczynnik pozwala dla warunków obliczeniowych przeliczyć wartość energii końcowej na jednostki zużycia z podzielnika.
17. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
18. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** – w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.
19. **Koszty zakupu energii cieplnej** – suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne w ciągu okresu rozliczeniowego na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Przez koszty zakupu energii cieplnej należy również rozumieć koszty wytworzenia energii cieplnej w lokalnym źródle ciepła. Koszty te dzielimy na:
- a) **koszty zmienne indywidualne** – część kosztów zakupu energii cieplnej zależna od zużycia ciepła, określana dla jednostki rozliczeniowej na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych w układzie pomiarowo-rozliczeniowym jednostki użytkowej,
 - b) **koszty stałe** – część kosztów zakupu energii cieplnej obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej w szczególności takie jak: opłata stała za zamówioną moc cieplną oraz opłata stała za usługi przesyłowe,
 - c) **koszty zmienne wspólne** – część kosztów zmiennych poniesionych na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (np. pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.), a także kosztów poniesionych w wyniku: przenikania ciepła pomiędzy przegrodami budowlanymi, pionami i poziomami instalacji C.O., w tym instalacji od węzła cieplnego do budynku, straty na węźle oraz straty na pionach i poziomach instalacji C.O. oraz przesyły,
20. **Koszt ogrzewania** – suma poniesionych kosztów stałych i zmiennych za ciepło dostarczane lub wygenerowane przez piec gazowy w kotłowni na cele ogrzewania.
21. **Sezon (okres) grzewczy** – część okresu rozliczeniowego, w którym następuje zasilanie budynku z sieci ciepłowniczej na potrzeby c.o.; o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego decyduje Zarząd Spółdzielni po analizie warunków pogodowych.
22. **Odszkodowanie** – koszty uzyskane z tytułu rozliczenia kosztów c.o. w mieszkaniu gdzie nie zostały odczytane urządzenia w związku z ingerencją/brakiem udostępnienia – szczegółowe przypadki stosowania opisane w § 6.
23. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru objętości przepływającej przewodem wodociągowym wody. Na podstawie zmierzonej ilości przepływu wody następuje

- ustalenie zużycia ciepłej wody użytkowej i przypisanie kosztów podgrzewu.
24. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma poniesionych kosztów za ciepło dostarczane lub wygenerowane przez piec gazowy w kotłowni na cele podgrzania wody wodociągowej.
25. **Firma rozliczeniowa** – podmiot, który na podstawie umowy ze Spółdzielnią dokonuje rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. zgodnie z uchwalonym Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody.

§ 2 Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie dla celów rozliczeń kosztów dostawy ciepła przeznaczonego do ogrzania i przygotowania ciepłej wody do budynków stanowiących własność Spółdzielni i znajdujących się w nich lokali mieszkalnych i użytkowych, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody użytkowej, zarówno opomiarowanych jak i nieopomiarowanych.
- 2. zasady ogólne dla kosztów ogrzewania:**
- 1) Montaż podzielników/ciepłomierzy, ich odczyt i wykonanie rozliczeń przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła stosowną umowę.
 - 2) Rozliczenie kosztów ogrzewania wykonywane jest dla grup lokali każdej nieruchomości zwanej budynkiem/węzłem.
 - 3) Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i liczony jest od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego. Rozliczenie danego okresu rozliczeniowego dokonuje się w terminie do 30 października następnego okresu rozliczeniowego.
 - 4) Po dokonaniu rozliczenia Zarządca przekazuje użytkownikowi lokalu indywidualne rozliczenie kosztów.
 - 5) Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Dokumenty są generowane elektronicznie i nie wymagają podpisu.
 - 6) Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w poszczególnych pomieszczeniach wszystkich lokali, pomieszczeń ogrzewanych w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Ciepłomierze montuje się w danym lokalu zgodnie z instrukcją producenta urządzenia.
 - 7) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) racjonalnego ogrzewania pomieszczeń w lokalu, tzn. takiego, które nie będzie powodowało zawilgocenia z zagrzybiania ścian i sufitów. W przypadku stwierdzenia naruszenia przez użytkownika tego obowiązku, użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty związane z usunięciem skutków zawilgocenia lub zagrzybiania swojego lokalu, jak również części wspólnych nieruchomości lub lokali sąsiadujących,
 - b) udostępnienia mieszkania dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, konserwacji, naprawy lub wymiany oraz do ochrony tych urządzeń przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
 - c) niezwłocznego (tj. najpóźniej w ciągu 24 godzin) powiadomienia Zarządcy o pojawieniu się na wyświetlaczu urządzenia pomiarowego błędu, braku wskazań na wyświetlaczu lub mechanicznego uszkodzenia, problemów z działaniem zaworów termostatycznych, uszkodzeniu urządzeń lub naruszeniu plomb,
 - d) uzyskania zgody na wymianę grzejnika przy zastosowaniu podzielników,
 - e) po uzyskaniu zgody na wymianę grzejnika przy zastosowaniu podzielników, wykonanie instalacji zgodnie z układem odniesienia (moc nowego grzejnika powinna odpowiadać mocy poprzedniego grzejnika lub mocy projektowej).
 - 8) Wykonanie odczytu wynika z okresów rozliczeniowych i ich częstotliwości. Dopuszcza się wykonanie odczytów w terminach dodatkowych, których celem jest analiza i kontrola funkcjonowania urządzenia.

- 9) W trakcie okresu rozliczeniowego, Zarządca może zlecić firmie rozliczeniowej wykonanie odczytów kontrolnych w lokalach, o bardzo niskim lub wysokim zużyciu, dokonywanych przez uprawnionych do tego pracowników. Taka kontrola podlega dodatkowej opłacie według „Cennika usług” umowy rozliczeniowej.
- 10) W przypadku urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania na podstawie zużycia z modułem radiowym, odczyt wykonywany jest zdalnie przez firmę rozliczeniową bez konieczności sporządzania karty odczytowej i podpisu użytkownika lokalu. Możliwe jest wykonywanie odczytów na połowę i ostatni dzień miesiąca kalendarzowego lub codzienne. Dla urządzeń, które nie zostaną odczytane zdalnie, firma rozliczeniowa wykona dodatkowy, manualny odczyt oraz dokona naprawy urządzenia jeśli to wymagane. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń, prób manipulacji wynikających z winy użytkownika, wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd zostanie obciążony użytkownik. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
- 11) W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu urządzenia, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów ogrzewania. Z uwagi na to, że awaria urządzenia skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
- 12) W przypadku kiedy nieobecny jest główny lokator uznaje się, że osoba przebywająca w lokalu jest upoważniona do udostępnienia urządzeń zainstalowanych w lokalu w celu wykonania prac serwisowych/kontrolnych.
- 13) Montaż uzupełniające przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu, który pokrywa dodatkowy koszt jego montażu.
- 14) W przypadku lokali w budynkach nowo zasiedlanych podstawą naliczenia zaliczek na poczet c.o. w pierwszym roku użytkowania (do momentu pierwszego rozliczenia) będą koszty centralnego ogrzewania poniesione dla budynku reprezentatywnego oddanego w ostatnim okresie, przy czym:

- a) w przypadku budynków zasiedlanych w okresie niegrzewczym (tj. od maja do września) – użytkownik lokalu wnosi miesięczne zaliczki stanowiące iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i średniego jednostkowego kosztu ogrzewania na danej jednostce rozliczeniowej powiększonego o 10%.

Wzór na obliczenie:

Powierzchnia lokalu mieszkalnego x (miesięczny jednostkowy koszt c.o. + 10%)

Zmiana wysokości zaliczek nastąpi w momencie ustalenia miesięcznego jednostkowego kosztu c.o. (po rozliczeniu bieżącego sezonu).

Zaliczki, o których mowa powyżej podlegają rozliczeniu według zasady określonej w §2 ust. 2 pkt 14) lit. c,

- b) w przypadku budynków zasiedlanych w okresie grzewczym (tj. od października do kwietnia) – użytkownik lokalu wnosi miesięczne zaliczki stanowiące iloczyn średniego jednostkowego kosztu ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej powiększonego o 30% i powierzchni użytkowej lokalu.

Wzór na obliczenie:

Powierzchnia lokalu mieszkalnego x (miesięczny jednostkowy koszt c.o. + 30%)

Zmiana wysokości zaliczek nastąpi w momencie ustalenia miesięcznego jednostkowego

kosztu c.o. (po rozliczeniu bieżącego sezonu).

Zaliczki, o których mowa powyżej podlegają rozliczeniu w według zasady określonej w §2 ust. 2 pkt 14) lit. c,

- c) w przypadku lokali zasiedlanych na przełomie sezonów rozliczeniowych, rozliczeniu podlegają tylko zaliczki wnoszone w trakcie bieżącego (pełnego) sezonu, pozostałe zaliczki traktowane będą jako opłata podlegająca rozliczeniu w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkania.
- 15) W przypadku zdania do dyspozycji Spółdzielni lokalu objętego spółdzielczym prawem do lokalu (lokatorskim lub własnościowym) koszty zużycia ciepła zostają rozliczone zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych (tj. podzielników) na dzień zdania lokalu. Rozliczenie następuje w terminie wskazanym w §2 ust. 2 pkt 3).
- 16) Na poczet rozliczenia, o którym mowa w pkt 15) powyżej – Spółdzielnia zabezpiecza część należnego zdającemu lokal wkładu mieszkaniowego w wysokości:
- a) 1,5 x (powierzchnia mieszkania x średni jednostkowy miesięczny koszt C.O. w danej jednostce rozliczeniowej w poprzednim sezonie rozliczeniowym x ilość miesięcy), pomniejszonej o wysokość wniesionych zaliczek (w przypadku pozostawienia przez zdającego lokal swoich danych adresowych); zabezpieczenie podlega rozliczeniu zgodnie z §2,
- b) 2 x (powierzchnia mieszkania x średni jednostkowy miesięczny koszt C.O. w danej jednostce rozliczeniowej w poprzednim sezonie rozliczeniowym x ilość miesięcy), pomniejszonej o wysokość wniesionych zaliczek (w przypadku niepozostawienia przez zdającego lokal swoich danych adresowych); zabezpieczenie nie podlega rozliczeniu.
- 17) Dla systemu rozliczeniowego opartego na podzielnikach kosztów ogrzewania, w przypadku zmiany grzejnika na nowy, użytkownik występuje o zgodę do Zarządcy nieruchomości zgodnie z §2 ust. 2 pkt 7) lit. d), a ten informuje firmę rozliczeniową o konieczności przemontowania podzielnika na nowy grzejnik. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika grzejnikowego, pomieszczenie rozliczane będzie na podstawie szacowania z mocy grzejnika.
- 18) W przypadku zamiany lub zbycia lokalu na rynku wtórnym w czasie trwania okresu rozliczeniowego:
- a) nabywca lokalu przejmuje wszelkie skutki finansowe wynikające z rozliczenia kosztów z tytułu kosztów dostawy zużycia ciepła w celu ogrzania lokalu za dany okres rozliczeniowy. Nowy właściciel lokalu wnosi zaliczki stanowiące iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania i średniego miesięcznego jednostkowego kosztu c.o. dla danej jednostki rozliczeniowej.
- b) lub Spółdzielnia umożliwia rozliczenie na dwa okresy pomiędzy poprzedniego lokatora i aktualnego lokatora w celu dokonania rozliczenia kosztów z tytułu kosztów dostawy zużycia ciepła w celu ogrzania lokalu. Koszty z tytułu kosztów dostawy zużycia ciepła w celu ogrzania lokalu rozliczone zostają na poprzedniego lokatora i aktualnego lokatora zgodnie z odczytami wykazanymi na protokole zdawczo odbiorczym. Poprzedni lokator wpłaca na rzecz Spółdzielni tytułem zabezpieczenia rozliczenia środki pieniężne w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszty wykazane w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększone o 50%. Poprzedni i aktualny lokator obowiązani są pozostawić dane kontaktowe w Spółdzielni. Zabezpieczenie o którym mowa powyżej podlega rozliczeniu w sposób wskazany w §5.
- 19) W przypadku:
- a) rezygnacji z członkostwa i zdania do Spółdzielni lokalu o statusie lokatorskim lub własnościowym,
- b) zamiany lokali o statusie lokatorskim w ramach zasobów Spółdzielni,
- Spółdzielnia zleca międzyodczyt w celu dokonania rozliczenia c.o.
- Koszty c.o. rozliczone zostają na poprzedniego lokatora i aktualnego lokatora, zgodnie ze wskazaniem podzielników ciepła/ciepłomierzy w dniu międzyodczytu oraz odczytu planowanego.

Koszty międzyodczytu ponosi lokator zdający lokal lub wnoszący o dokonanie międzyodczytu, natomiast koszty odczytu planowanego ponosi aktualny lokator.

Na poczet rozliczenia, Spółdzielnia zabezpiecza część wkładu mieszkaniowego należnego lokatorowi zdającemu lokal, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o wynik międzyodczytu oraz zużycia na danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym. Zabezpieczenie, o którym mowa powyżej podlega rozliczeniu w trybie §5.

- 20) Użytkownicy lokali nieopomiarowanych w radiowe podzielniki ciepła/ciepłomierze ponoszą koszty zużycia ciepła w formie opłaty ryczałtowej. Wysokość opłaty ryczałtowej przypadającej na 1m² powierzchni użytkowej lokalu określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały, po analizie zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej.

3. zasady ogólne dla wodomierzy ciepłej wody:

- 1) Montaż wodomierzy, ich odczyt i dokonywanie rozliczeń wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Spółdzielnia zawarła stosowną umowę.
- 2) Rozliczenie kosztów podgrzania wody wykonywane jest dla każdej nieruchomości zwanej budynkiem/węzłem.
- 3) Okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy i liczony jest od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego. Rozliczenie danego okresu rozliczeniowego dokonuje się w terminie do 30 października następnego okresu rozliczeniowego.
- 4) Po dokonaniu rozliczenia Zarządca przekazuje użytkownikowi lokalu indywidualne rozliczenie kosztów.
- 5) Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Dokumenty są generowane elektronicznie i nie wymagają podpisu.
- 6) Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu/w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych danego budynku.
- 7) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia mieszkania dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, konserwacji, naprawy lub wymiany wodomierzy, do zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń oraz do ich ochrony przed zniszczeniem lub uszkodzeniem,
 - b) niezwłocznego powiadomienia Zarządcę o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń lub naruszeniu plomb,
 - c) weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wskazań poprzez sprawdzenie stanu licznika zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządcy o rozbieżnościach gdy takie wystąpią między licznikiem, a otrzymanym rozliczeniem,
 - d) nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody administracji.
- 8) Wykonanie odczytu wynika z okresów rozliczeniowych i ich częstotliwości. Dopuszcza się wykonanie odczytów w terminach dodatkowych, których celem jest analiza i kontrola funkcjonowania urządzenia.
- 9) W trakcie okresu rozliczeniowego, Zarządca może zlecić firmie rozliczeniowej wykonanie odczytów kontrolnych w lokalach, o bardzo niskim lub wysokim zużyciu, dokonywanych przez uprawnionych do tego pracowników. Taka kontrola podlega dodatkowej opłacie według „Cennika usług” umowy rozliczeniowej.
- 10) Odczyt wykonywany jest zdalnie przez firmę rozliczeniową bez konieczności sporządzania karty odczytowej i podpisu użytkownika lokalu. Możliwe jest wykonywanie odczytów na połowę i ostatni dzień miesiąca kalendarzowego lub codzienne. Dla urządzeń, które nie zostaną odczytane zdalnie, firma rozliczeniowa wykona dodatkowy, manualny odczyt oraz dokona naprawy urządzenia jeśli to wymagane. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń, prób manipulacji wynikających z winy użytkownika, wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd zostanie obciążony użytkownik. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.

- 11) W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom prawa do niezwłocznego wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierzy.
- 12) W przypadku kiedy nieobecny jest główny lokator uznaje się, że osoba przebywająca w lokalu jest upoważniona do udostępnienia urządzeń w celu wykonania prac serwisowych/kontrolnych.
- 13) W przypadku zamiany lub zbycia lokalu na rynku wtórnym w czasie trwania okresu rozliczeniowego:
- nabywca lokalu przejmuje wszelkie skutki finansowe wynikające z rozliczenia kosztów z tytułu kosztów dostawy c.w. dla danego lokalu za dany okres rozliczeniowy. Nabywca lokalu wnosi na poczet kosztów z tytułu dostawy c.w. zaliczkę uśrednioną, której wysokość ustala Zarząd w oparciu o średnie zużycie c.w. przypadające na 1 osobę i cenę podgrzania c.w. dla budynku/węzła;
 - lub Spółdzielnia umożliwia rozliczenie na dwa okresy pomiędzy poprzedniego lokatora i aktualnego lokatora w celu dokonania rozliczenia c.w. Koszty c.w. rozliczone zostają na poprzedniego lokatora i aktualnego lokatora zgodnie z odczytami wykazanymi na protokole zdawczo odbiorczym. Poprzedni lokator wpłaca na rzecz Spółdzielni tytułem zabezpieczenia rozliczenia środki pieniężne w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o koszty wykazane w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększone o 50%. Poprzedni i aktualny lokator obowiązani są pozostawić dane kontaktowe w Spółdzielni. Zabezpieczenie o którym mowa powyżej podlega rozliczeniu w trybie §7.
- 14) W przypadku:
- rezygnacji z członkostwa i zdania do Spółdzielni lokalu o statusie lokatorskim lub własnościowym,
 - zamiany lokali o statusie lokatorskim w ramach zasobów Spółdzielni.
- Spółdzielnia zleca międzyodczyt w celu dokonania rozliczenia CW.
- Koszty CW rozliczone zostają na poprzedniego lokatora i aktualnego lokatora, zgodnie ze wskazaniem wodomierzy w dniu międzyodczytu oraz odczytu planowanego.
- Koszty międzyodczytu ponosi lokator zdający lokal lub wnioskujący o dokonanie międzyodczytu, natomiast koszty odczytu planowanego ponosi aktualny lokator.
- Na poczet rozliczenia, Spółdzielnia zabezpiecza część wkładu mieszkaniowego należnego lokatorowi zdającemu lokal, w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o wynik międzyodczytu oraz zużycia na danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym. Zabezpieczenie, o którym mowa powyżej podlega rozliczeniu w trybie §7.

§ 3 Koszty zużycia ciepła

- Za całkowite koszty zużycia ciepła uważa się:
 - koszty zakupu ciepła rozliczane z dostawcą na podstawie zawartej umowy,
 - koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali,
- Koszty zakupu energii cieplnej wynikają z umowy zawartej z dostawcą ciepła według obowiązującej taryfy i obejmują sumę:
 - Opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnianie instalacji odbiorczych),
 - inne opłaty za usługi na rzecz odbiorcy wynikające z zawartej umowy z dostawcą i obowiązującej taryfy.
 - Opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach dostawy ciepła, w zł/GJ,

- za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
3. W przypadku budynków posiadających indywidualne kotłownie gazowe do kosztów wytworzenia ciepła wlicza się:
 - 3.1. opłaty niezależne od zużycia gazu (opłata stała):
 - koszty czynnika grzewczego stałe,
 - 3.2. opłaty wynikające ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):
 - koszt czynnika grzewczego zmienne,
 4. Do kosztów zakupu bądź wytworzenia ciepła nie wliczone są koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
 5. Koszty zakupu ciepła do budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
 6. W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.), tj. w ciągu 12 kolejnych miesięcy 0,40GJ w odniesieniu do m² ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, zarządca budynku wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej.

§ 4 Podział zużytej energii cieplnej

1. Koszty zużytej energii cieplnej dzieli się na całkowity koszt związany z centralnym ogrzewaniem i całkowity koszt związany z przygotowaniem centralnej ciepłej wody, przy czym podstawę podziału kosztów stanowi udział wartości mocy zamówionej na potrzeby C.O i c.w.u, odrębne faktury dostawców za dostarczoną energię cieplną na potrzeby C.O i c.w.u lub poniesione przez Spółdzielnię.
2. Koszt energii cieplnej dla indywidualnego węzła cieplnego będącego w grupowym węźle cieplnym wynikać będzie z:
 - mocy zamówionej,
 - procentowego udziału w zużyciu, określonego przez liczniki ciepła według wskazania zamontowanego układu pomiarowego na wejściu do indywidualnego budynku.
3. Koszty zakupu ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
4. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo - pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
5. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika na centralne ogrzewanie. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody.
6. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej.

§ 5 Ogólne zasady rozliczenia kosztów ogrzewania

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki ciepła/ciepłomierze dokonuje się na podstawie łącznych kosztów zakupu energii cieplnej na ogrzewanie danego budynku powiększonych o koszty sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.
2. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczającą ponoszą użytkownicy lokali przy rozliczeniu.
3. Rozliczenia dokonuje się w obrębie poszczególnych budynków/węzłów.
4. Rozliczeń kosztów ciepła w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach

w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych lub ciepłomierzy dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią, regulaminem rozliczania kosztów ogrzewania oraz na podstawie:

- wskazań podzielników kosztów ogrzewania/ilości zużytych GJ przez ciepłomierze,
 - listy użytkowników lokali,
 - informacji o powierzchni lokali,
 - informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,
 - informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.
5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się w oparciu o trójpodział kosztów:
- **koszty stałe** stanowiące od 30% do 80% kosztów budynku, które rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali położonych w danym budynku. Koszty te dotyczą sumy kosztów stałych c.o. i c.w.,
 - **koszty zmienne**, które dzielą się na:
 - a) **koszty zmienne wspólne** w wysokości od 20% do 40% kosztów zmiennych ogrzewania jednostki rozliczeniowej – rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali przynależnych do danej jednostki rozliczeniowej. W skład kosztów zmiennych wspólnych wchodzi: koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkarnie, szyby dźwigów itp.), wymiana ciepła między lokalami przez przegrody budowlane, straty na węźle oraz straty na pionach i poziomach instalacji C.O. oraz przesyle.
 - b) **koszty zmienne indywidualne** C.O. w wysokości od 20% do 80% kosztów zmiennych ogrzewania jednostki rozliczeniowej, ponoszone na ogrzewanie lokali mieszkalnych i użytkowych – rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów.
6. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze niekorzystnego położenia lokalu w budynku. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
7. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach na podstawie podzielników za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
- w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużytą ilość energii na potrzeby ogrzewania, przy czym jeżeli w węźle dokonuje się pomiaru ciepła dla kilku budynków ustalenie ciepła zużytego w poszczególnych budynkach odbywa się na podstawie wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych zainstalowanych w tych budynkach.
 - na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu,
 - zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach,
8. W lokalach, w których koszty przypadające na dany lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
9. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji przez Zarządcę raz w roku dotyczących rozliczeń kosztów ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania/ciepłomierzy jest następujący:
- 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 przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
 - 4) koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,

- 5) koszty stałe zakupu ciepła/gazu,
- 6) koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- 7) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania/GJ przez ciepłomierze,
- 8) stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- 9) średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ 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 zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu/ilość GJ zarejestrowanych przez ciepłomierze,
- 2) ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu/ ilość GJ zarejestrowanych przez ciepłomierze skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- 3) wartość maksymalnego zużycia przeliczona na m² w budynku,
- 4) wartość minimalnego zużycia przeliczona na m² w budynku,
- 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) historia zużyć na podstawie zamontowanych urządzeń: porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

§ 6 Zasady rozliczenia szczególnych przypadków dla kosztów ogrzewania

1. Dla rozliczenia indywidualnego w lokalu, w którym użytkownik:
 - **nie udostępnił lub odmówił montażu urządzeń w lokalu** wlicza się wg przyjętej stawki w formie odszkodowania przyjętej na m²/maksymalnego kosztu ogrzewania na m²,
 - **nie udostępnił lub odmówił montażu podzielników kosztów ogrzewania w pojedynczym pomieszczeniu lokalu** wlicza się wg przyjętej stawki w formie odszkodowania przyjętej na m²/maksymalnego kosztu ogrzewania na m²,
 - **dokonał ingerencji w urządzenie w celu zafałszowania wartości, uszkodził podzielnik kosztów ogrzewania** wlicza się wg przyjętej stawki w formie odszkodowania przyjętej na m²/maksymalnego kosztu ogrzewania na m²,
 - **uniemożliwił sprawdzenie podzielnika kosztów ogrzewania/ciepłomierza w celu wykonania odczytu manualnego (odczyt radiowy nie został dokonany)** wlicza się wg przyjętej stawki w formie odszkodowania przyjętej na m²/średniego kosztu ogrzewania na m².
2. Przypadki szczególne:
 - **w lokalach, w których nastąpiła awaria podzielników/ciepłomierzy lub z przyczyn niezależnych odczytanie podzielników/ciepłomierzy nie było możliwe** koszty zużycia będą wliczone według średniego kosztu na m²,
 - **w pomieszczeniach, gdzie nastąpiła awaria pojedynczych podzielników** koszty zużycia będą wliczone według średniego zużycia w oparciu o moc grzejnika,
 - **koszty ogrzewania łazienek nieopomiarowanych** - szacowanie wg średniego zużycia w oparciu o moc grzejnika,
 - **w przypadku demontażu grzejników bez zgody Zarządcy** koszty ogrzewania rozliczane będą na podstawie przyjętej przez Zarządcę stawki ryczałtowej na m², określonej w § 2 ust. 2 pkt 20),
 - **w przypadku wymiany grzejników za zgodą Zarządcy** - koszty ogrzewania za okres kiedy były użytkowane zostaną uwzględnione w rozliczeniu,

- w przypadku połączenia pomieszczeń na warunkach i za zgodą Spółdzielni – Spółdzielnia dokona rozliczenia zużytego ciepła w pomieszczeniu połączonym wg wskazań podzielnika radiowego zamontowanego na powiększonym grzejniku.
3. Dla każdego okresu rozliczeniowego będą wyznaczone wartości: maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu jeżeli budynek wyposażony jest w podzielniki kosztów ogrzewania. Maksymalna i minimalna wartość odnosi się do średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na m².
 - 3.1. **Maksymalne zużycie w lokalu** należy przyjąć jako wartość 4 krotności średniego zużycia w przeliczeniu na m² powierzchni budynku pomnożonej przez powierzchnię rozpatrywanego lokalu.
W takim przypadku, kiedy zużycie wynikające z opomiarowania jest wyższe niż wartość 4 krotności średniego zużycia w danym lokalu dokonuje się korekty obliczeniowej jednostek.
 - 3.2. **Minimalne zużycie w lokalu** należy przyjąć jako wartość 0,3 krotności średniego zużycia w przeliczeniu na m² powierzchni budynku pomnożonej przez powierzchnię rozpatrywanego lokalu.
W takim przypadku, kiedy zużycie wynikające z opomiarowania jest niższe niż wartość 0,3 krotności średniego zużycia w danym lokalu dokonuje się korekty obliczeniowej jednostek.

§ 7 Ogólne zasady rozliczenia kosztów podgrzania wody

1. Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzew wody w cyklach rocznych dokonuje się w oparciu o wodomierze ciepłej wody na podstawie łącznych kosztów podgrzania wody danego budynku/węzła powiększonych o koszty sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.
2. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczającą ponoszą użytkownicy lokali przy rozliczeniu w zależności od ilości wodomierzy w lokalu.
3. Rozliczenia dokonuje się w obrębie poszczególnych budynków/węzłów.
4. Rozliczeń kosztów w oparciu o wskazania wodomierzy w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią, na podstawie regulaminu rozliczania oraz na podstawie:
 - odczytów wodomierzy,
 - listy użytkowników lokali/liczby osób w lokalu,
 - informacji o kosztach podgrzania wody dla poszczególnych budynków/węzłów,
 - informacji o wysokościach zaliczek wnoszonych przez użytkowników.
5. Rozliczenie kosztów podgrzewu odbywa się w oparciu o:
 - koszty zmienne rozliczane na poszczególne lokale wg. wskazań wodomierzy ciepłej wody.
6. W lokalach, w których koszty przypadające na dany lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.

§ 8 Zasady rozliczenia szczególnych przypadków dla kosztów podgrzania wody

1. Dla rozliczenia indywidualnego w lokalu, w którym użytkownik:
 - **nie posiada wodomierzy** ustala się koszt zużytej wody na podstawie opłaty ryczałtowej: $5,4 \text{ m}^3/1 \text{ osobę/m-c} \times \text{koszt podgrzania c.w.}$
 - **dokonał ingerencji w urządzenie w celu zafałszowania wartości, uszkodził wodomierz** wylicza się według norm zużycia jak dla lokali nieopomiarowanych
 - **uniemożliwił sprawdzenie wodomierza w celu wykonania odczytu manualnego (odczyt radiowy nie został dokonany)** – wylicza się według norm zużycia jak dla lokali nieopomiarowanych,
2. Przypadki szczególne:
 - w lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub z przyczyn niezależnych odczytanie wodomierzy nie było możliwe koszty zużycia będą wyliczone według średniego zużycia z poprzedniego okresu,
 - W lokalach, w których nastąpiła awaria modułu radiowego a w konsekwencji przekazania błędnej

wartości odczytowej z przyczyn niezależnych, koszty rzeczywistego zużycia będą wyliczone na podstawie wskazań liczydła wodomierza / koszty zużycia będą wyliczone według średniego zużycia z poprzedniego okresu.

§ 9 Sposób wyliczenia zaliczek na poczet centralnego ogrzewania i podgrzania wody

1. Użytkownicy zobowiązani są wносить w okresach miesięcznych zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Wysokość zaliczek ustala się na podstawie całkowitych kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla lokalu, wyliczonych w poprzednim okresie rozliczeniowym i powiększonych o przyjęty wskaźnik procentowy. Rada Nadzorcza powierza Zarządowi kompetencje do ustalenia wysokości zastosowanego przelicznika, w ramach dopuszczalnego przedziału wartości, na poziomie którego będzie odpowiednie zabezpieczenie wzrostu cen, zużycia energii cieplnej i uwzględnienie warunków pogodowych.
3. Z zastrzeżeniem §2 ust. 2 pkt 14) i 18), obowiązują następujące zasady ustalania wysokości zaliczek wnoszonych na poczet rozliczenia kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o.:
 - w danym okresie rozliczeniowym zaliczki wnoszone są w następujący sposób:
 - w okresie od 1 lipca do 31 października – w wysokości obowiązującej w ostatnim miesiącu poprzedniego okresu rozliczeniowego,
 - w okresie od 1 listopada do 30 czerwca – wysokość zaliczki ustalana jest przez Zarząd na podstawie rozliczenia kosztów zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu aktualnych cen wynikających z taryfy ciepła dla danej jednostki rozliczeniowej, w której znajduje się lokal.
4. Decyzją Zarządu wysokość zaliczek dla danego węzła/budynku, wnoszonych z tytułu centralnego ogrzewania i ciepłej wody może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego. O zasadności ewentualnej zmiany zaliczki użytkownicy zostaną poinformowani powiadomieniem o wysokości opłat za użytkowanie lokalu, dostarczonym użytkownikom zgodnie z zapisami statutowymi.

§ 10 Wyniki rozliczenia indywidualnego

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody wykonywane jest w cyklach rocznych. Rozliczenie indywidualne winno nastąpić w ciągu 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Po wykonaniu rozliczenia przez firmę rozliczeniową, Zarządca przekaze użytkownikom rozliczenia indywidualne, które zawierają rozliczenie kosztów oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty. Powstałą nadpłatę zalicza się na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu. W przypadku jednak, gdy lokator posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu mieszkalnego, nadpłata zostanie zaliczona na poczet zobowiązań wobec Zarządcy. W przypadku stwierdzenia niedopłaty, różnicę użytkownik lokalu uiszcza w całości w najbliższych terminach wyznaczonych do wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż 60 dni od daty otrzymania rozliczenia indywidualnego przekazanego w sposób przyjęty przez Zarządcę dla dostarczania pism.
3. Użytkownik lokalu może reklamować wynik rozliczenia w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być złożona do Zarządcy na piśmie i wskazywać, które elementy rozliczenia podlegają reklamacji wraz z stosownym uzasadnieniem, dlaczego reklamacja jest wnoszona. Reklamacje składane po tym terminie nie będą rozpatrywane. Jeżeli reklamacja nie zawiera wskazania błędu w rachunku rozliczenia lub niezgodności z regulaminem rozliczania kosztów oraz nie jest w niej podany faktyczny powód uzasadniający wniesienie reklamacji, użytkownik lokalu zostanie wezwany pisemnie w celu jej uzupełnienia. Reklamacje, dla których nie nastąpi uzupełnienie w terminie do 7 dni uznaje się za niepodlegające rozpatrzeniu.
4. Reklamacje będą rozpatrzone w terminie 30 dni od daty złożenia, w sprawach skomplikowanych nie dłużej niż w terminie do 60 dni.

5. Odpowiedzi na reklamacje udziela Zarządca. W przypadkach stwierdzenia, iż reklamacja dotyczy bezpośrednio zakresu obowiązków leżących po stronie firmy rozliczeniowej, reklamacja jest kierowana przez Zarządcę do tej firmy. Firma rozliczeniowa ma 14 dni na stosowną odpowiedź odsyłaną do Zarządcy, która przedłoży stanowisko zgłaszającemu reklamację.
6. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu w celu wykonania odczytów ze względu na brak zgłoszenia odczytów drogą radiową.
7. Jeżeli użytkownik odmówi przyjęcia rozliczenia lub będzie nieobecny w trakcie przekazywania rozliczenia przez Zarządcę, nie ma podstawy do przedłużenia terminu składania reklamacji.

§ 11 Obowiązki Zarządcy i użytkowników

Poza innymi obowiązkami opisanymi w niniejszym Regulaminie.

1. Do obowiązków Zarządcy należy:
 - prowadzenie działań dla zapewnienia rzetelności odczytów urządzeń oraz rozliczeń,
 - prowadzenie działań zmniejszających straty w dostawach mediów na instalacjach zbiorczych,
 - sprawne załatwianie zgłoszeń i reklamacji użytkowników,
 - wymiana urządzeń przed terminem upływu ważności legalizacji na koszt użytkowników,
 - promowanie działań energooszczędnych.
2. Do obowiązków użytkowników lokali należy:
 - wnoszenia opłat za wymianę urządzeń (w tym wymiany baterii), chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta,
 - zabezpieczenie urządzeń przed zniszczeniem i uszkodzeniem,
 - zachowanie w stanie nienaruszonym plomb założonych na urządzeniach,
 - zgłoszenie do biura Zarządcy widocznych nieprawidłowości działania wodomierza, podzielnika, ciepłomierza,
 - informowanie o rozbieżnościach pomiędzy wartościami przyjętymi do rozliczeń, a wskazaniami widocznymi na urządzeniu,
 - zapewnienie osobom uprawnionym przez Zarządcę dostępu do lokalu oraz odpowiedniego dostępu do urządzeń w celu wykonania czynności związanych z wymianą i kontrolą liczników i instalacji.
3. Użytkownikom zabrania się samowolnego demontowania urządzeń.
4. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
 - zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
 - demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
 - zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w pomieszczeniach, a przede wszystkim w łazience,
 - spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - zmianę nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
 - demontaż podzielnika kosztów ogrzewania (przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej),
 - zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
 - umyślnie zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
5. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. i przywrócenia stanu pierwotnego obciążają użytkownika lokalu.
6. Użytkownik lokalu, który wystąpił z pisemnym wnioskiem o zmianę w instalacji C.O. i uzyskał pisemną zgodę Spółdzielni na dokonanie przedmiotowych zmian, zobowiązany jest do pokrycia kosztów związanych m.in.:

- z zakupem nowego grzejnika (niedopuszczalny jest montaż grzejników aluminiowych ze względu na korozję elektrolityczną),
 - z demontażem podzielnika i montażem nowego podzielnika (wraz z zaplombowaniem) dostosowanego do rodzaju i wielkości nowego grzejnika,
 - wymianą zaworów termostatycznych,
 - z zrzutem wody z instalacji C.O. i ponownego jej uzupełnienia.
7. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania, dokonywane przez użytkownika lokalu po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni powinny być przeprowadzone i zakończone przed sezonem grzewczym, tj. najpóźniej do dnia 1 września.
Spółdzielnia nie wydaje zgody na zmianę instalacji c.o. w trakcie trwania sezonu grzewczego.
8. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
- kontroli stanu technicznego instalacji czy urządzeń,
 - zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów, wodomierzy czy ciepłomierzy,
 - wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, kiedy odczyt zdalny się nie powiodł,
 - ujawnienia nielegalnego poboru wody.
9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych).
10. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
11. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania czy ciepłomierza Zarządca dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.

Regulamin zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach z dnia 19.12.2022 roku.

Niniejszy Regulamin obowiązuje od 19.12.2022 roku.

Informacje wynikające z §9 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273) będą przekazywane użytkownikom lokali począwszy od najbliższego rozliczenia następującego po wejściu w życie niniejszego Regulaminu.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.),
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 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
6. Rozporządzenie 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.),
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. 2022 r., poz. 1225),
 8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.),
 9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048),
 10. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t. j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2063),
 11. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t. j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.),
 12. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (t. j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.),
 13. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną.
 14. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach (stanowiący załącznik do Uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni (w częściach) nr 9/I-V/2019 z dnia 8.04.-10.04.2019 r.), tekst jednolity 2019 r.
 15. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali 2022 r. (stanowiący załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej nr 8/2022 z 25.04.2022 r.).

Niniejszy tekst regulaminu uwzględnia zmiany wprowadzone na mocy uchwały RN nr dB/2025 w dniu 22.12.2025 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. 23 Lutego w Koziegłowach
62-026 [adres] 1422

W imieniu Rady Nadzorczej

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Regina Wiśko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Paweł Dąszkiewicz