

## REGULAMIN

### **rozliczeń kosztów energii ciepłej przeznaczonej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem**

#### **I. Podstawy prawne**

##### **§ 1**

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273),
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 r.- Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn.zm.),
4. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (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 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.),
9. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048),
10. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021 r., poz. 2063),
11. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.),
12. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.),
13. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
14. Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

#### **II. Postanowienia ogólne**

##### **§ 2**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele ogrzewania (c. o.) oraz podgrzania wody (c. w. u.) w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w

- Wysokiem Mazowieckiem, która pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy dostawcą, a odbiorcami – użytkownikami lokali.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych pozostających w zasobach Spółdzielni.
  3. Koszty zakupu ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami ponoszonymi na rzecz sprzedawcy ciepła wg comiesięcznych faktur VAT. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane i rozliczane na budynki (nieruchomości), z uwzględnieniem wskazań urządzeń pomiarowych dla poszczególnych obiektów oraz kosztów stałych. Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ciepła na koszty ogrzewania oraz podgrzania wody dla każdego z budynków (nieruchomości). Koszty energii cieplnej uwzględniają wszystkie elementy zgodnie z taryfą ciepła aktualnie obowiązującą.
  4. Urządzeniami służącymi do dokonania rozliczeń są: ciepłomierze (liczniki ciepła), podzielniki kosztów, wodomierze główne, wodomierze ciepłej i zimnej wody.
  5. Okres rozliczeniowy to przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej wynosi 12 miesięcy od 1 stycznia do 31 grudnia. Natomiast dla celów ustalania zaliczek na koszty podgrzania ciepłej wody będą to dodatkowo okresy kwartalne.
  6. Powierzchnia użytkowa lokalu to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Spółdzielni. Ewidencja powierzchni jest prowadzona na podstawie uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
  7. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi część wspólną nieruchomości. Niedopuszczalna jest ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Spółdzielni, a w szczególności:
    - 1) demontaż grzejników, montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana dotychczasowych grzejników;
    - 2) spuszczenie wody z instalacji grzewczej;
    - 3) montowanie zaworów odcinających na gałęzkach grzejnikowych zasilających i powrotnych;
    - 4) inne przypadki ingerencji (np. zerwanie plomb na śrubunku).W przypadku stwierdzenia powyższych ingerencji, osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni, sporządzi protokół stwierdzający zaistniały fakt. Spółdzielnia ma prawo wystąpić o przywrócenie instalacji do stanu pierwotnego.
  8. Wykonanie zmian w sprawnej instalacji centralnego ogrzewania na pisemne życzenie użytkownika lokalu, za zgodą Spółdzielni, nakłada obowiązek na użytkownika lokalu pokrycia uzasadnionych, rzeczywistych kosztów związanych m.in. z:
    - 1) zakupem nowego grzejnika;
    - 2) demontażem podzielnika i montażem nowego podzielnika dostosowanego do rodzaju i wielkości nowego grzejnika;
    - 3) zrzutem wody w instalacji c.o. i ponownego jego uzupełnienia;
    - 4) innych uzasadnionych kosztów.

### **III. Podstawowe zasady ustalania opłat zaliczkowych za dostarczanie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody**

### § 3

1. Wysokość miesięcznych opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o. ustalana jest indywidualnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych, a na potrzeby c.w.u. dla lokali mieszkalnych. Zaliczka może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku zmian warunków dostarczania energii cieplnej powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen energii cieplnej).
2. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia miesięcznych zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
3. Koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczenia (m.in. koszty odczytu, rozliczenia, poniesione również w związku ze zmianą użytkownika itp.) ponosi użytkownik lokalu w wysokości określonej w umowie zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową. Stanowią one odrębną pozycję w rozliczeniu.
4. Użytkownikom lokali przysługują upusty i bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokalu na zasadach określonych w umowie z dostawcą energii cieplnej.

### § 4

1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego (kwartalnego) oraz kalkulacji kosztów podgrzania 1m<sup>3</sup> zimnej wody w danym budynku.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki może być zmieniona na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

### § 5

1. Wysokość miesięcznych zaliczek dla każdego użytkownika lokalu na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się według następujących zasad:
  - a) podstawą kalkulacji zaliczek jest wysokość indywidualnych kosztów zużycia ciepła przypadających na dany lokal w co najmniej dwóch okresach rozliczeniowych;
  - b) Zarząd Spółdzielni określa wysokość zaliczki na dany lokal po analizie czynników, które mają najistotniejszy wpływ na zużycie energii cieplnej oraz kosztów jej zakupu, np. średniomiesięczne temperatury w poprzednim okresie grzewczym, zmiany cen taryfowych dla ciepła, podjęte lub planowane działania energooszczędne, itp.
2. Każdy użytkownik lokalu może złożyć do Spółdzielni wniosek o podwyższenie lub obniżenie wysokości jednostkowej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c. o. W przypadku wniosku o obniżenie zaliczki użytkownik lokalu składa zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty uiszczy ją w całości w terminie określonym na indywidualnym rozliczeniu, oraz, że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności.

### § 6

1. Obowiązek wnoszenia zaliczek na opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu powstaje z dniem nabycia prawa do lokalu.
2. Obowiązek wnoszenia zaliczek na opłaty za dostawę energii cieplnej do lokalu ustaje z dniem zbycia praw do lokalu.

## § 7

1. Miesięczna opłata zaliczkowa za dostawę energii cieplnej wykazywana jest każdemu użytkownikowi lokalu ponoszącemu dany koszt w rozbiciu na:
  - a) koszty stałe dostawy ciepła c.o.,
  - b) koszty stałe dostawy ciepła c. w. u.,
  - c) koszty zmienne ciepła c. o. (zaliczka),
  - d) koszty zmienne ciepła c. w. u. (zaliczka).
2. Koszty stałe dostawy ciepła na potrzeby c. o. oraz c. w. u. niezależne od zużycia energii cieplnej ustalane są na podstawie taryfy dostawy ciepła i obejmują:
  - a) opłatę stałą za moc zamówioną,
  - b) opłatę stałą za usługi przesyłowe,
  - c) opłatę za nośnik ciepła

Koszty stałe dostawy ciepła c. o. są rozliczane na podstawie miesięcznych faktur otrzymanych od dostawcy ciepła proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych z danego węzła. Koszty stałe dostawy ciepła c. w. u. są rozliczane na podstawie miesięcznych faktur otrzymanych od dostawcy ciepła proporcjonalnie do liczby lokali.
3. Koszty zmienne c. o. i c. w. u. obejmują opłaty dla dostawcy ciepła wynikające z faktycznego zużycia energii cieplnej:
  - za zużyta energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych,
  - za usługi przesyłowe zmienne pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła.

## § 8

1. W budynkach wyposażonych w instalację gazową, koszty zakupu gazu do ogrzewania części wspólnych, są ewidencjonowane i rozliczane między użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali, na podstawie faktur dostawcy gazu.
2. Koszty zakupu gazu, stanowią odrębną pozycję w strukturze opłat za użytkowanie lokali.

### **IV. Zasady rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na podstawie zainstalowanych podzielników kosztów c.o. oraz ciepłomierzy w lokalach**

## § 9

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. jest podział między indywidualnych użytkowników lokali całkowitych kosztów energii cieplnej na potrzeby c.o. poniesionych dla ogrzania danych budynków.
2. Koszty całkowite centralnego ogrzewania z poszczególnych węzłów cieplnych, zgodnie z rozliczeniem z dostawcą energii (faktury), są rozdzielane na koszty stałe dostawy ciepła i koszty zmienne zużycia ciepła. Rozliczenia kosztów dokonuje firma zewnętrzna, z którą Spółdzielnia zawarła umowę.
3. Dla mieszkań o zwiększonych stratach ciepła, wynikających z ich położenia w budynku, stosuje się odpowiednie współczynniki korygujące, które ustala specjalistyczna firma rozliczeniowa. Współczynniki korygujące mogą ulegać zmianie, jeżeli prace

termoizolacyjne doprowadzą do zmniejszenia strat ciepła lub ujawni się wada technologiczna powodująca te straty.

4. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie prowadzone są w budynkach w których:
  - a) w węźle cieplnym zainstalowane są ciepłomierze mierzące zużyty 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;
  - b) na grzejnikach zainstalowane są podzielniki kosztów ogrzewania umożliwiające rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do lokalu;
  - c) zainstalowane zostały zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach

## § 10

1. W rozliczeniu z użytkownikami lokali (rozliczenie od firmy rozliczającej) stosuje się następujący system rozliczeń:
  - a) Koszty stałe dostawy ciepła rozliczane są na metry kwadratowe powierzchni użytkowej wszystkich lokali ogrzewanych z danego węzła.
  - b) Koszty zmienne zużycia ciepła podzielone są na: koszty wspólne oraz koszty indywidualne.

Koszty wspólne stanowią koszty związane z ogrzewaniem części wspólnych nieopomiarowanych (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.) oraz części nieopomiarowanych w lokalach (np. poziomy i pionowy rozprowadzenia ciepła wewnętrzną instalacją centralnego ogrzewania).

Koszty indywidualne to koszty wynikające z liczby jednostek wskazanych przez urządzenia rejestrujące zużycie ciepła zamontowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

2. Sposób rozliczenia kosztów zmiennych zużycia ciepła (wspólnych i indywidualnych) zależy od rodzaju zamontowanych w danym budynku urządzeń rejestrujących zużycie ciepła w lokalach

## § 11

W przypadku opomiarowania budynku podzielnikami kosztów ogrzewania c. o. koszty zużycia energii cieplnej dzielone są w proporcji:

- 1) koszty wspólne c.o. w wysokości 60% – wg powierzchni lokali ogrzewanych centralnie;
- 2) koszty indywidualne c.o. w wysokości 40% – wg wskazań podzielników kosztów.

Koszty wspólne są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali ogrzewanych z danego węzła cieplnego.

Koszty zmienne rozliczane są wg wskazań podzielników w danym lokalu (lokal obciążany jest częścią kosztów równą stosunkowi ilości jednostek wykazanych w tym lokalu do ilości jednostek wykazanych we wszystkich lokalach).

## § 12

W przypadku opomiarowania budynku ciepłomierzami lokalowymi koszty zmienne zużycia energii cieplnej dzielone są:

- a) Koszty wspólne stanowią różnicę między wskazaniem ciepłomierza w danym węźle cieplnym mierzącego pobór ciepła na centralne ogrzewanie a sumą wskazań wszystkich ciepłomierzy indywidualnych.

Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali ogrzewanych z danego węzła.

- b) Koszty zmienne zużycia ciepła rozliczane są wg wskazań ciepłomierzy w danym lokalu.

## § 13

Koszt zmienne zużycia ciepła we wszystkich lokalach opomiarowanych podzielnikami kosztów ogrzewania w których ten koszt jest poniżej minimalnego kosztu zmiennego zużycia dla danego węzła (patrz rozdz. V) będzie skorygowany do jego wysokości. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym do minimalnego kosztu zużycia zmniejsza odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła danego węzła cieplnego.

## § 14

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których:
  - 1) uszkodzono podzielnik kosztów ogrzewania lub dokonano ingerencji w tym urządzeniu, a o powyższych zdarzeniach użytkownik lokalu niezwłocznie poinformował Spółdzielnię, a także nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, wówczas danemu pomieszczeniu w wykonywanym rozliczeniu przypisuje się ilość jednostek rozliczeniowych odpowiadającą średniej na m<sup>2</sup> ze wskazań wszystkich podzielników odczytanych w budynku;
  - 2) uszkodzono podzielnik kosztów ogrzewania lub dokonano ingerencji w tym urządzeniu, a o powyższych zdarzeniach użytkownik lokalu nie poinformował Spółdzielni, wówczas danemu pomieszczeniu w wykonywanym rozliczeniu przypisuje się iloczyn maksymalnej ilości jednostek rozliczeniowych przypadającej na m<sup>2</sup> powierzchni lokalu z podzielnikami w budynku i powierzchni lokalu rozliczanego w którym uszkodzono podzielnik;
  - 3) uszkodzono ciepłomierz lub dokonano ingerencji w tym urządzeniu, uniemożliwione zostało dokonanie odczytu tych urządzeń, a także w sytuacji samoistnego nieprawidłowego działania ciepłomierza, zużycie ciepła w lokalu (w GJ) oszacowane będzie (za okres naprawy lub wyłączenia urządzenia) na podstawie zużycia w tym lokalu w porównywalnym okresie prawidłowego działania ciepłomierza;
  - 4) użytkownik lokalu nie udostępnił lokalu do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu/pomieszczenia – wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale V;
  - 5) użytkownik lokalu nie udostępnił ciepłomierzy lub podzielników kosztów c.o., w celu dokonania ich odczytu albo dokonał ingerencji w te urządzenia w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań – Spółdzielni przysługuje odszkodowanie ustalone

- następująco: koszty stałe dostawy ciepła określone na zasadach ogólnych+ koszty wg maksymalnego zużycia zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale V;
2. W przypadku uszkodzenia podzielnika, ciepłomierza bądź plomb na tych urządzeniach, użytkownik lokalu pokrywa dodatkowe koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.
  3. W przypadku, gdy użytkownik samowolnie bez porozumienia i zgody Spółdzielni dokonał ingerencji w układ techniczny instalacji grzewczej (np. zwiększając wielkość lub moc grzejników) lub dokonał zamiany grzejnika na inny niż w projekcie, użytkownik zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło wynoszącą 100% wartości jego opłat zaliczkowych ustalonych dla jego lokalu w tym okresie rozliczeniowym przez Zarząd Spółdzielni. Termin wniesienia opłaty wynosi 30 dni od wystawienia wezwania do zapłaty przez Spółdzielnię.
  4. Użytkownik, który dokonał samowolnie zmiany w instalacji c.o., będzie obowiązany pokryć również wszelkie bonifikaty i upusty, o ile takowe Spółdzielnia będzie zmuszona zapłacić użytkownikom lokali niedogranych.
  5. Wskazania na grzejnikach, które zostały zdemontowane za zgodą Spółdzielni - zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.
  6. W przypadku stwierdzenia w danym lokalu rażąco niskiego zużycia ciepła w kolejnych okresach rozliczeniowych, Spółdzielnia **ma prawo** dokonać w tym lokalu kontroli prawidłowości funkcjonowania podzielników kosztów lub ciepłomierzy oraz pomiaru temperatury w lokalu.
  7. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o. (np. wymiany grzejników), dokonane zostaną stosowne odczyty podzielników kosztów ogrzewania i nastąpi ich wymiana. Koszty tych usług, wykonywanych przez firmę rozliczeniową, pokryje użytkownik lokalu.

## **V. Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego wytworzenia ciepła w przypadku rozliczania kosztów zakupu ciepła wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania**

### **§ 15**

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu. Maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu są wartościami procentowymi liczonymi od średniego zużycia ciepła w budynku.

Metoda :

1. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
2. Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników korygujących) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
3. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.1 lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na

podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.2.

4. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.1. lub kosztu zmiennego zużycia wyliczonego na podstawie 250% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.2.

5. W przypadku gdy koszt zmienny zużycia ciepła dla danego lokalu wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń, jest mniejszy niż minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu, do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się minimalny koszt zmienny wyliczony na podstawie pkt. 3.

6. W przypadku gdy koszt zmienny zużycia ciepła dla danego lokalu wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń, jest większy niż maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu, do rozliczenia kosztów zmiennych zużycia ciepła centralnego ogrzewania przyjmuje się maksymalny koszt zmienny wyliczony na podstawie pkt.4.

7. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

## **VI. Zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na cele podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.)**

### **§ 16**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej dokonuje się w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowanych w poszczególnych lokalach zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie kosztów stałych i zmiennych energii cieplnej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału:
  - a) koszty stałe dostawy ciepła c.w.u – (moc zamówiona+usługi przesyłowe stałe) dzielona proporcjonalnie do liczby lokali w danym węźle;
  - b) koszty zmienne zużycie ciepła (opłata zmienna) - dzielone proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach.
3. Odczyt wskazań wodomierzy w lokalach dokonywany jest co kwartał. Z rozliczenia wynika nadpłata do potrącenia przy najbliższej opłacie za lokal (w przypadku braku innych zobowiązań do Spółdzielni) bądź niedopłata do uregulowania przez użytkownika lokalu przy najbliższej opłacie za lokal.

### **§ 17**

1. W przypadku oddania do eksploatacji nowych budynków mieszkalnych, zaliczkowa opłata za podgrzanie wody ustalana jest za 2 m<sup>3</sup>/osobę miesięcznie. Taka opłata na osobę ma również zastosowanie w przypadkach lokali z wodomierzami, gdzie nie ma zgłoszonych osób jako zamieszkałych. Wysokość zaliczki obowiązuje do końca następnego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu zdalnego wodomierza i utrudnienia w dostępie do urządzenia (nieobecność użytkownika lokalu, odmowa udostępnienia urządzeń pomiarowych do odczytu) w dniu wykonywania odczytu, rozliczenie następuje w



kolejnym okresie. Powtórna niemożliwość dokonania odczytu skutkuje wykonaniem rozliczenia szacunkowego na podstawie uśrednionego zużycia z poprzedniego okresu, w którym dokonano rozliczenia dla danego lokalu.

3. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie lub wymianę wodomierzy ciepłej wody, obciążające ten lokal koszty zużycia ciepła podgrzewania wody ustala się wg normy zużycia wody wynoszącej 5 m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie. Ten sposób rozliczania obowiązuje do czasu instalacji lub wymiany wodomierzy.
4. W sytuacji stwierdzenia uszkodzenia wodomierza z winy użytkownika lokalu (w tym m.in. zerwania plomby, założenia ścisków) lub poboru wody przed wodomierzem, dla trzech ostatnich okresów rozliczeniowych (okresem rozliczeniowym jest kwartał) będzie miała zastosowanie korekta rozliczenia kosztów z tytułu zużycia oraz podgrzania wody w oparciu normy zużycia wody wynoszącej 5 m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie. Dokonuje się naprawy lub montażu nowych wodomierzy na koszt użytkownika lokalu
5. W przypadku stwierdzenia niezawinionego uszkodzenia wodomierza rozliczenie wody za ten okres nastąpi na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu poprzedniego okresu rozliczeniowego.
6. W przypadku żądania użytkownika lokalu sprawdzenia działania urządzenia pomiarowego przez uprawnioną firmę zewnętrzną, a następnie ustalenia, iż działa ono prawidłowo, użytkownika lokalu Spółdzielnia obciąża poniesionymi kosztami związanymi z działaniami sprawdzającymi stan techniczny urządzenia, w tym zamontowania nowych wodomierzy, utrzymując w mocy uprzednie rozliczenie kosztów zużycia wody i jej podgrzania.
7. W przypadku braku zarejestrowanego zużycia ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej wynikającego z uszkodzenia lub braku zasilania urządzenia pomiarowego w węzle cieplnym po stronie Spółdzielni, rozliczenie dokonuje się w następujący sposób :
  - 1) na podstawie zużycia w tym samym miesiącu w roku poprzednim, gdy niesprawne urządzenie pomiarowe działało poprawnie,
  - 2) w przypadku rozliczania ciepła za okres, w którym zamontowano nowe urządzenie pomiarowe naliczenie zużycia na niesprawnym urządzeniu dokonuje się na podstawie zużycia na nowym urządzeniu, podzielonego przez ilość jego użytkowania i pomnożonego przez ilość dni, w których było zamontowane stare, niesprawne urządzenie.

## **VII. Zasady ogólne rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej**

### **§ 18**

1. Rozliczenie indywidualne kosztów energii cieplnej, winno nastąpić w ciągu 90 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu rozliczenie indywidualne na piśmie. Jeżeli dokument rozliczenia został wygenerowany w rozliczeniowym systemie komputerowym nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.

### **§ 19**

1. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Reklamacja winna być złożona do Spółdzielni na piśmie i wskazywać, które elementy rozliczenia indywidualnego podlegają reklamacji wraz z uzasadnieniem, dlaczego reklamacja jest wnoszona. Jeżeli reklamacja

nie zawiera wskazania błędu w rachunku rozliczenia lub niezgodności z regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej oraz nie jest podany w niej faktyczny powód uzasadniający wniesienie reklamacji, użytkownikowi lokalu zostanie wezwany pisemnie w celu jej uzupełnienia.

Nieuzupełnienie reklamacji w terminie 7 dni powoduje jej bezskuteczność.

2. Reklamacje będą rozpatrzone w terminie 30 dni od daty złożenia, a w sprawach skomplikowanych nie dłużej niż w terminie 60 dni.
3. Złożenie reklamacji nie wstrzymuje rozliczenia się ze Spółdzielnią.
4. W przypadku kiedy w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, to różnica pomiędzy pierwotnym, a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego danego budynku.

## § 20

1. W przypadku kiedy, w wyniku rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej oraz wpłaconych zaliczek wystąpi nadpłata, zaliczana jest ona w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek od zadłużeń, w drugiej kolejności na pokrycie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych. Pozostała część nadpłaty zaliczana jest na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia zwraca tą część nadpłaty, która pozostaje po potrąceniu z niej zaległości w opłatach i opłat za bieżący miesiąc, w ciągu 14 dni od złożenia wniosku. Spółdzielnia uprawniona jest również do dokonywania potrąceń wzajemnych z nadpłaty ponad aktualne opłaty bieżące, jeżeli użytkownik lokalu zalega z płatnościami z innych tytułów. Przepisy Kodeksu cywilnego o potrąceniu wierzytelności stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej oraz wpłaconych zaliczek wystąpi niedopłata, użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić brakującą kwotę w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
4. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć płatność niedopłaty na raty. Maksymalna ilość rat wynosi 10. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wydłużeniu terminu spłaty.
5. W przypadku braku wpłaty niedopłaty w terminie, o którym mowa w ust. 3, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Bez względu na wynik rozliczenia, ani użytkownik lokalu z tytułu powstania nadpłaty, ani Spółdzielnia z tytułu powstania niedopłaty, nie mogą rościć praw do odsetek ustawowych lub innej formy odszkodowania za okresy poprzedzające wykonanie i dostarczenie rozliczenia indywidualnego użytkownikowi lokalu.

## § 21

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (np. sprzedaż, darowizna), w trakcie okresu rozliczeniowego, nowy użytkownik przejmuje zobowiązania z tytułu zamontowanych urządzeń rozliczeniowych oraz nadpłaty lub niedopłaty wynikających z rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy użytkownika aktualnego na dzień sporządzenia rozliczenia.
2. Użytkownik lokalu zwalnający dany lokal może wnioskować o dokonanie tzw. odczytu pośredniego pod warunkiem:
  - a) złożenia pisemnego wniosku z podaniem adresu, na który Spółdzielnia ma przekazać rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej,

- b) pokrycia przez użytkownika lokalu zwalniającego lokal i/lub nowego użytkownika lokalu kosztów tzw. odczytu pośredniego

W takim przypadku rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

3. W przypadku objęcia przez użytkownika lokalu w następstwie licytacji komorniczej lub spółdzielczej, ewentualne nierozliczone do momentu nabycia koszty centralnego ogrzewania zalicza się do kosztów operacyjnych Spółdzielni.

### § 21

1. Koszty opomiarowania wynikające z podpisanych umów z firmą dokonującą rozliczenia energii cieplnej pokrywają użytkownicy lokali.
2. Koszty opomiarowania wyodrębnia się jako oddzielną pozycję w rozliczeniu kosztów c.o..

## **VIII. Zasady montażu, użytkowania i odczytu urządzeń służących rozliczeniom kosztów zużycia energii cieplnej**

### § 22

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek:

1) udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń (zaworów termostatycznych, podzielników kosztów, ciepłomierzy i wodomierzy) oraz dokonywania ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku;

2) zapewnić osobie upoważnionej przez Zarząd Spółdzielni swobodny dostęp do grzejników w cel dokonania czynności określonych w punkcie 1 oraz umożliwić przeprowadzenie kontroli instalacji, urządzeń jak i prac związanych z instalacją ciepłą,

3) utrzymywać temperaturę pomieszczeń w lokalu nie niższą niż 16 °C w celu zapewnienia właściwych warunków jego eksploatacji;

4) eksploatować urządzenia związane z instalacją odbiorczą energii cieplnej zgodnie z ich przeznaczeniem jak i dbanie o nie oraz zapobieganie przed ich zniszczeniem w tym uszkodzenia zamontowanych plomb.

2. W przypadku, gdy Użytkownik lokalu zauważy wadliwe działanie lub uszkodzenie podzielnika kosztów lub indywidualnego licznika ciepła ma obowiązek zawiadomienia Spółdzielni o tym fakcie w ciągu 24 godzin od chwili stwierdzenia usterek.

3. W przypadku, gdy użytkownik lokalu uszkodzi urządzenie pomiarowe lub plombę, pokrywa koszty ich wymiany w wysokości i terminach ustalonych przez Spółdzielnię.

### § 23

1. Odczyty stanowiące podstawę rozliczenia dokonuje się ze wskazań wodomierzy, podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w lokalu (mieszkalnym lub użytkowym) bądź ze wskazań ciepłomierzy lokalowych.
2. Czynności odczytowe dokonuje osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
3. 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.
4. W czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.

5. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu urządzenia i nie udostępnienia lokalu w wyznaczonym terminie, lokal traktuje się jako nie udostępniony do odczytu. Na tę okoliczność sporządzana jest informacja pisemna, bezpośrednio po zakończeniu cyklu odczytowego w danej nieruchomości.

## **IX. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokalu**

### **§ 24**

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 budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali,
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 - dla budynków opomiarowanych podzielnikami kosztów ogrzewania,
8. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
9. średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni,
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 rozstrzygnięcia sporów.

#### **b) dla lokalu:**

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania lub ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła w danym lokalu
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania lub ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego kosztu zmiennego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym w przypadku opomiarowania lokalu podzielnikami kosztów ogrzewania,
4. wartość maksymalnego kosztu zmiennego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym w przypadku opomiarowania lokalu podzielnikami kosztów ogrzewania,
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 zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej

## § 25

Raz w miesiącu Spółdzielnia umożliwia użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek, uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem:

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 zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników oceny i współczynników wyrównawczych,
4. ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

## X. Postanowienia końcowe

### § 26

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem Uchwałą nr 2/2023 z dnia 26.01.2023 r. i ma zastosowanie do rozliczeń za okres rozliczeniowy 01.01.2023 – 31.12.2023 i przyszłych.

### § 27

Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez umieszczenie regulaminu na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie regulaminu na żądanie użytkownika.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej**



.....  
**Elżbieta Minarczuk**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej**



.....  
**Andrzej Tomasz Kamianowski**