

## REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie

### ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

**Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i Norm:**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne ( Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385 ), Rozporządzenie 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273)
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.), Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
6. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
8. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
9. Norma PN-EN 834-1999; 2013 -12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,

#### § 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielolokalowych Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej (Spółdzielni) wyposażonych w instalacje:
  - centralnego ogrzewania
  - wodociągową centralnej ciepłej wody.
2. Lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach wielolokalowych Spółdzielni, jako przeznaczone na stały pobyt ludzi, dla których do obliczania szczytowej mocy cieplnej należy przyjmować temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń na poziomie 20°C, zgodnie z § 134 i § 135 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690), powinny być wyposażone w:

- regulatory dopływu ciepła działające automatycznie, w zależności od zmian temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach, w których są zainstalowane oraz umożliwiające użytkownikom uzyskanie w pomieszczeniach temperatury niższej od obliczeniowej, przy czym nie niższej niż 16°C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej (głowice termostatyczne),
- ciepłomierz (układ pomiarowo-rozliczeniowy) do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku.

### § 3

#### Określenie pojęć użytych w regulaminie

- 1) **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje prawo własności lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
- 2) **Okres rozliczeniowy** – okres 12 miesięcy za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych za zakup i dostarczenie ciepła do budynku z wnoszonym za identyczny okres należności za ciepło od odbiorców indywidualnych ( od stycznia do grudnia )
- 3) **Jednostka rozliczeniowa** – dla rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek.
- 4) **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
- 5) **Podzielnik kosztów ogrzewania** – Urządzenie elektroniczne montowane na grzejniku, które rejestruje czas pracy grzejnika i różnicę temperatur pomiędzy powierzchnią grzejnika a otoczeniem. Powyższe dane podzielnik przelicza na bezwymiarowe jednostki, które służą do ustalenia udziału danego mieszkania w kosztach ogrzewania budynku. W rozumieniu przepisów metrologicznych, podzielniki nie są zaliczane do grupy urządzeń pomiarowych. Podzielniki posiadają deklarację zgodności z Polską Normą PN –EN 834. Norma ta opisuje dokładnie sposób ich działania.
- 6) **Współczynnik wyrównawczy LAF** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali.
- 7) **Współczynnik oceny** (współczynnik grzejnikowy) – współczynnik przeliczeniowy, charakterystyczny dla danego układu grzejnik – podzielnik. Wartość współczynnika oceny zależy od mocy i charakterystyki technicznej grzejnika (typ, materiał, konstrukcja), metody montażu podzielnika oraz od typu podzielnika. Sposób wyznaczenia współczynnika oceny określa norma PN-EN 834. Zadaniem współczynnika oceny jest zapewnienie jednakowych wartości jednostek zużycia dla grzejników emitujących jednakowe ilości ciepła bez względu na typ grzejnika.
- 8) **Jednostka zużycia** – wartość wskazania z podzielnika kosztów
- 9) **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z podzielnika kosztów ogrzewania przemnożona przez współczynnik wyrównawczy LAF.
- 10) **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu zapotrzebowania ciepła dla pomieszczeń i

budynku, zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.

- 11) **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
- 12) **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania ( por. Rozdział IV ).
- 13) **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej ( c.w.u. )** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
- 14) **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone ciepło.
- 15) **Koszty rozliczenia** – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczającej z tytułu przeprowadzonego rozliczenia, zgodnie z zawartą umową.
- 16) **Zarządca/ Spółdzielnia** – podmiot gospodarczy, który zarządza nieruchomością
- 17) **Odszkodowanie** – należność finansowa, jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz zarządcy budynku w przypadkach opisanych w regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks Cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku.
- 18) **Rozliczanie zamienne** - rozliczanie na podstawie kubatury lub powierzchni lokali/pomieszczeń - dotyczy lokali/pomieszczeń bez opomiarowania, bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła oraz tych, dla których zastosowano limit minimalnych lub maksymalnych kosztów zmiennych ogrzewania. Dla ww. lokali/pomieszczeń stosuje się szacowanie zużycia ciepła lub c.w.u. wg zapisów niniejszego regulaminu

#### § 4

##### **Elementy instalacji c.o. oraz c.w.u. związane z podziałem kosztów ciepła**

1. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania budynku, bez względu na rodzaj prawa do lokalu są częścią składową nieruchomości wspólnej danego budynku. W szczególności dotyczy to:
  - a) poziomów, pionów i gałęzek instalacji,
  - b) urządzeń pomiarowych (za wyjątkiem podzielników kosztów i ciepłomierzy).
2. W przypadku budynków wyposażonych w instalację do poboru ciepłej wody użytkowej, częścią wspólną nieruchomości są poziomy i pionowy wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu bez armatury i urządzeń pomiarowych.

#### **Rozdział II**

### **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA**

#### § 5

1. Montaż podzielników kosztów ogrzewania, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania wykonywane jest przez firmę rozliczeniową, z którą Zarządca zawarł odpowiednią umowę.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania montuje się na zainstalowanych grzejnikach w pomieszczeniach wszystkich lokali w danym budynku zgodnie z instrukcją producenta urządzenia. Nie montuje się podzielników kosztów ogrzewania na grzejnikach na klatkach schodowych, w wydzielonych korytarzach klatek schodowych.
3. Rozliczenie kosztów ogrzewania jest dokonywane cyklicznie, za okres rozliczeniowy, który trwa:

- a) od stycznia do 31 grudnia dla jednostek użytkowników z nieruchomości: Wojska Polskiego 11, 13, 15, 65-67, Lipowa 2, Lelewela 1, 3, 7, Sikorskiego 3, Olimpijska 1, 2, 3, 4, Kusocińskiego 1, 2, 3, Kołobrzaska 49, 51, Polna 5, 6, 7, 8, 10, Stamma 1, Walasiewiczówny 3, Ciszewskiego 3, 6, Malinowskiego 2, 4, Zwycięstwa 48, 50,
  - b) od 01 kwietnia do 31 marca dla jednostek użytkowników z nieruchomości: Piastów 27, 29, 31, 35, Koszalińska 33, Chopina 6, Pełki 1,5,7, Szymanowskiego 4,4a, Moniuszki 3,
  - c) od 01 maja do 30 kwietnia dla jednostek użytkowników z nieruchomości: Kochanowskiego 28, Zamoyskiego 14, 18, Wyspiańskiego 15, 17, Modrzewskiego 1, 2, 3, 4,
  - d) od 01 lipca do 30 czerwca dla jednostek użytkowników z nieruchomości: Mieszka I 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, Mickiewicza 15, Kochanowskiego 12, Lelewela 5, Bolesława Śmiałego 65, 65a, Bogusława X 1,
  - e) od 01 października do 30 września dla jednostek użytkowników z nieruchomości: Kochanowskiego 5, 7, 8, 10.
4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku następuje w terminie do 105 dni od końca okresu rozliczeniowego.
  5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
  6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
    - 1) udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów,
    - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
    - 3) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
    - 4) niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
    - 5) poinformowania Zarządcy i uzyskania jego zgody na wymianę grzejnika.
  7. Odczyty dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych
  8. W przypadku braku odczytu podzielnika, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VII niniejszego Regulaminu.
  9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania podzielnika kosztów z uwagi na to, że awaria podzielnika kosztów skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.
  10. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
  11. Wymiana grzejnika w lokalu może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika i uzyskaniu zgody Zarządcy. Przed udzieleniem zgody, zarządca konsultuje propozycję użytkownika z firmą rozliczającą. Nowy grzejnik powinien mieć zbliżoną moc co grzejnik dotychczas zamontowany, o ile jest ona zgodna z projektem sieci grzewczej budynku, dla tych samych temperatur zasilania/powrotu. W przypadku braku grzejnika w bazie danych firmy rozliczeniowej lub braku możliwości określenia współczynnika oceny, pomieszczenie rozliczane będzie, zależnie od stanu faktycznego:

- 1) na podstawie wskazań podzielnika uwzględniającego współczynnik dla grzejnika podobnego, lub
  - 2) ryczałtowo, lub
  - 3) szacowania z mocy grzejnika.
12. O terminie wymiany grzejnika Zarządca informuje firmę rozliczającą, która realizuje odczyt podzielnika i jego przemontowanie na nowy grzejnik.
  13. Demontaż / okresowy demontaż grzejnika – może nastąpić na pisemny wniosek użytkownika lokalu po uzyskaniu zgody Zarządcy, który analizuje możliwość demontażu, który jest ingerencją w wewnętrzną sieć grzewczą budynku i może nastąpić jedynie w wyjątkowych przypadkach. Okresowy demontaż (np. remont mieszkania) wymaga również pisemnej zgody zarządcy, który informuje firmę rozliczeniową o terminie definitywnego demontażu grzejnika i okresie zdemontowania grzejnika na okres remontu.
  14. Montaż uzupełniający podzielników kosztów ogrzewania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu, złożony Zarządcy. W przypadku zmiany właściciela / użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
  15. Zakończenie prac należy zgłosić w administracji Zarządcy celem dokonania odbioru.
  16. Koszty związane z wymianą grzejnika na pisemny wniosek użytkownika ponosi użytkownik mieszkania. Do kosztów wymiany zalicza się:
    - a) wykonanie dokumentacji technicznej;
    - b) spuszczenie i uzupełnienie zładu wody w instalacji centralnego ogrzewania;
    - c) odpowietrzenie instalacji centralnego ogrzewania;
    - d) zakup grzejnika wraz z montażem.
  17. W wypadku samodzielnej zmiany grzejnika lokal użytkownika uznaje się za lokal nieopomiarowany,
  18. Wymiany grzejnika należy dokonać w dniach 15.06-30.08. Wymiana w okresie innym niż wyznaczony jest możliwa po uzyskaniu zgody innych mieszkańców budynku na przerwę w dostawie ciepła (dotyczy sezonu grzewczego) oraz poniesienia kosztów spuszczenia wody z instalacji, uzupełnienia wody i pokrycia kosztów czynnika.
  19. Wymieniony grzejnik w okresie innym niż wyznaczony należy zgłosić do odbioru w ciągu dwóch tygodni od dnia wydania warunków technicznych wymiany grzejnika. Nie zgłoszenie w wyznaczonym terminie skutkuje uznaniem lokalu za lokal nieopomiarowany.
  20. Niedopuszczalnym jest stosowanie rur i kształtek miedzianych w instalacji centralnego ogrzewania. Lokator, który zastosuje rury miedziane będzie musiał usunąć je na własny koszt. Dopuszcza się stosowanie rur i kształtek ze stali niestopowej łączonych za pomocą połączeń zaciskowych lub spawanych oraz rurki typu PE-X.
  21. Głowica termostatyczna przy grzejniku musi spełniać warunki Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690) tj. umożliwiać użytkownikom uzyskanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż 16°C.
  22. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za prace firm specjalistycznych dokonujących wymiany grzejnika i nie udziela gwarancji na zainstalowane grzejniki i ich podłączenia oraz nie ponosi odpowiedzialności w przypadku montażu grzejnika o mocy innej niż wyznaczona.
  23. Wymieniony grzejnik należy bezwzględnie zgłosić do odbioru administracji Zarządcy przed rozpoczęciem sezonu grzewczego. Grzejnik niezgłoszony do odbioru nie zostanie opomiarowany a mieszkanie zostanie uznane za nieopomiarowane.
  24. Z odbioru wymiany grzejnika sporządzany jest protokół w dwóch egzemplarzach po jednym dla Zarządcy i lokatora, zawierający numer nastawy wstępnej oraz numer plomby na zaworze termostatycznym.

25. Obowiązkiem lokatora jest powiadamianie administracji Zarządcy o wszelkich zauważonych nieprawidłowościach związanych z pracą instalacji grzewczej.
26. Obowiązkiem lokatora jest odkręcenie zaworów termostatycznych na maksymalne otwarcie na początku sezonu grzewczego, celem wyeliminowania zapowietrzeń instalacji centralnego ogrzewania.
27. Niesprawny zawór termostatyczny nie upoważnia użytkownika do wykonania innego rozliczenia niż rozliczenie indywidualne wg faktycznego zużycia jednostek.
28. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarządca może zlecić firmie rozliczającej, dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

### **Rozdział III**

## **ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)**

### **§ 6**

1. Montaż wodomierzy c.w.u., wykonywane jest przez firmę rozliczeniową na podstawie umowy zawartej z Zarządcą.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest za okres rozliczeniowy nie dłuższy niż 6 m-cy (zazwyczaj kwartał).
3. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
4. Wodomierze c.w.u. zainstalowane są w pomieszczeniach lokalu / w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u. ,
  - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
  - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
  - niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.
  - weryfikacji poprawności przyjętych do rozliczeń wartości odczytu poprzez sprawdzanie wskazań wodomierza zgodnie z częstotliwością realizowanego rozliczenia oraz natychmiastowego informowania Zarządcy o rozbieżnościach, gdyby takie wystąpiły między wskazaniem wodomierza a otrzymanym rozliczeniem.
  - nie montowania w szachtach urządzeń elektrycznych, transformatorów oraz podłączania do instalacji uziemienia instalacji elektrycznej lub urządzeń bez wyraźnej zgody administracji.
  - poinformowania Zarządcy o korzystaniu z urządzeń emitujących fale radiowe np. krótkofalówki,
6. Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaze wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.

7. W przypadku braku odczytu wodomierza jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale X niniejszego Regulaminu.
8. W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta. Oceny uszkodzeń urządzeń dokonuje przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
9. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Zarządcę osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza c.w.u.
10. W przypadku nieobecności głównego użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
11. Zarządca może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

#### **Rozdział IV. KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ**

##### **§ 7**

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są **wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.**
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
  - 1) 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 abonamentową,
  - 2) opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna)
    - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
    - za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ,
    - opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
    - opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy.

#### **Rozdział V ROZLICZANIE KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

##### **§ 8**

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej, w oparciu o wodomierze c.w.u. zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje Zarządca nieruchomości zgodnie z niniejszym regulaminem.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej od dostawcy ciepła następuje wg podziału:
  - 1) **sumy opłaty stałej** – dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

- 2) **sumy opłat zmiennej od dostawcy ciepła** – dzielona proporcjonalnie do wskazań wodomierzy c.w.u. w lokalach użytkowników,
- 3) wskaźnik ilości ciepła na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody (GJ/m<sup>3</sup>) wylicza się dzieląc ilość zużytego ciepła (GJ) na podgrzanie wody w budynku przez sumę ilości zużytej wody ciepłej (m<sup>3</sup>) we wszystkich lokalach i pomieszczeniach wspólnego użytku przynależnych do budynku w okresie rozliczeniowym.

## **Rozdział VI**

### **ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

#### **§ 9**

1. Koszty ogrzewania są rozliczane według systemu wyspecjalizowanej firmy rozliczającej.
2. Rozliczeniu indywidualnemu podlegają całkowite rzeczywiste koszty dostawy ciepła dla budynku wielolokalowego, które składają się z:
  - 1) kosztów stałych:
    - a) w przypadku kotłowni obcych - stanowiące wnoszone comiesięcznie przez Zarządcę na rzecz dostawcy ciepła opłaty stałe naliczane niezależnie od zużycia ciepła, składające się z opłaty za zamówioną moc cieplną, opłaty przesyłowe stałe, opłaty abonamentowe i inne zatwierdzone w taryfie za ciepło ustalonej przez dostawcę ciepła,
    - b) w przypadku kotłowni własnych - stałe opłaty sieciowe za gaz, stałe opłaty abonamentowe, amortyzacja kotłowni, obsługa kotłowni;
  - 2) kosztów zmiennych:
    - a) w przypadku kotłowni obcych - koszty pobranego ciepła, stanowiące iloczyn pobranej energii cieplnej w GJ i ceny wyrażonej w zł / GJ, opłaty za usługi przesyłowe, koszty nośnika ciepła z tytułu uzupełnienia instalacji,
    - b) w przypadku kotłowni własnych - zmienne opłaty za paliwo gazowe, zmienne opłaty sieciowe, koszty energii elektrycznej, konserwacja urządzeń kotłowni
3. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg tzw. trójpodziału kosztów:
  - 1) Przy rozliczaniu indywidualnym, opłata za ciepło na cele grzewcze rozdzielona na poszczególnych użytkowników lokali jest sumą:
    - (1) kosztów stałych obliczanych zgodnie z ust. 2 pkt. 1 paragrafu 9 Regulaminu
    - (2) kosztów zmiennych, które dzielone są na:
      - a) koszty wspólne - rozliczane jak koszty stałe w stosunku:
        - 20 % - dla jednostek rozliczeniowych, w których wszystkie punkty grzejne, w tym łazienki i kuchnie, zostały wyposażone w podzielniki kosztów ciepła oraz głowice termostatyczne z ograniczeniem minimalnej temperatury do 16°C;
        - 30 % - dla jednostek rozliczeniowych, w których choć jeden punkt grzejny, np. w łazience lub kuchni, nie został w ogóle wyposażony w podzielniki kosztów ciepła;
      - b) koszty zużycia - rozliczane indywidualnie dla każdego lokalu w oparciu o wartości zużycia podzielników kosztów c.o. w stosunku:
        - 80 % - dla jednostek rozliczeniowych, w których wszystkie punkty grzejne, w tym łazienki i kuchnie, zostały wyposażone w podzielniki kosztów ciepła



oraz głowice termostacyjne z ograniczeniem minimalnej temperatury do 16°C;

- 70 % - dla jednostek rozliczeniowych, w których choć jeden punkt grzejny, np. w łazience lub kuchni, nie został w ogóle wyposażony w podzielniki kosztów ciepła.

Koszty wspólne obejmują zużycie ciepła w łazienkach, w.c., przedpokojach, korytarzach, klatkach schodowych, pomieszczeniach wspólnego użytku (pralnie, suszarnie), w których nie zamontowano podzielników kosztów ciepła – koszty te są rozliczane odpowiednio zgodnie z ust.3 i ust. 4 niniejszego paragrafu.

4. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany.
5. Współczynniki wyrównawcze oblicza się zwykle z dokładnością do dwóch cyfr po przecinku.
6. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
7. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych wypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego. Wskazane jest wyliczanie nowych współczynników po całkowitym zakończeniu prac termomodernizacyjnych.
8. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej. Dla takich lokali nie stosuje się współczynników wyrównawczych.
9. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne art. 45a, ust.12, regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych tj. w sposób określony w rozdziale VII niniejszego regulaminu.

## **Rozdział VII** **SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA** **ROZLICZANIE ZAMIENNE**

### **§ 10**

1. Przy rozliczeniu rocznym w lokalach, w których użytkownik:
  - 1) Nie udostępnił lokalu lub pojedynczego pomieszczenia do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania bądź
  - 2) Uniemożliwił:
    - a) dokonanie sprawdzenia podzielnika/ów kosztów ogrzewania i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego,
    - b) uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
    - c) dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
    - d) zmienił zawory i głowice termostacyjne z ograniczeniem minimalnej temperatury od 16°C na inne bez takiego ograniczenia,
    - e) samodzielnie zmienił grzejnik, naruszając regulamin,
    - f) zdemontował grzejnik wraz z urządzeniem pomiarowym

- g) nie spełnił wymagań zawartych w wydanych przez Spółdzielnię na pisemny wniosek zainteresowanego, warunkach technicznych wymiany grzejnika ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
- a) **Koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem.
  - b) **Koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie w budynku. Niezależnie od kosztów zmiennych użytkownik ponosi dodatkowe koszty związane z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonych podzielników na nowe.
2. W lokalu, w którym nastąpiła awaria wszystkich podzielników: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.
  3. Pomieszczenia, w których na pojedynczych grzejnikach nastąpiła awaria podzielnika kosztów ogrzewania lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe: zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane – wg mocy i charakterystyki technicznej danego grzejnika.
  4. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zarządcy: wskazania podzielników zamontowanych na tych grzejnikach zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania grzejnika. W przypadku braku odczytu podzielnika, zużycie ciepła przez grzejnik zostanie oszacowane do momentu demontażu grzejnika.
  5. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządcy: zużycie ciepła zostanie oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika i techniczną możliwość emisji ciepła do lokalu przez taki grzejnik w pełnym okresie rozliczeniowym, w którym stwierdzono demontaż.
  6. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządcą (np. zmiana grzejników) – firma rozliczeniowa dokona stosownych między odczytów i przemontowania podzielników zgodnie z cennikiem usług dodatkowych. Zmiana typu zamontowanego grzejnika wiąże się zwykle ze zmianą wartości współczynnika oceny.
  7. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą – wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.

## **Rozdział VIII**

### **MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU**

#### **§ 11**

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

- 1) Średnią jednostkową wartość zużycia w budynku wylicza się poprzez podzielenie sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników oceny i wyrównawczych) przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku wyposażonych w podzielniki.
- 2) Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 10% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.1)§11.
- 3) Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 300% średniej jednostkowej wartości zużycia w budynku wyznaczonej jak w pkt.1)§11.

- 4) Ustalona różnica między jednostkami zużycia z podzielników a skorygowanymi zmniejsza lub zwiększa odpowiednio wartość zużycia danego lokalu w budynku.

## Rozdział IX

### § 12

1. Zmiany użytkowników lokali w trakcie trwania okresu rozliczeniowego rozlicza się następująco:
  - 1) w przypadku zmiany użytkownika ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu bądź z prawem odrębnej własności (zbycie, zamiana), wszelkie obowiązki z tytułu rozliczenia całkowitych rzeczywistych kosztów dostawy ciepła za cały okres rozliczeniowy przejmuje nowy użytkownik,
  - 2) w przypadku zmiany użytkownika ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego, użytkownika będącego najemcą lokalu mieszkalnego lub użytkowego, dotychczasowy i nowy użytkownik odpowiadają za całkowite rzeczywiste koszty dostawy ciepła proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu, stwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu, w którym zapisuje się stan odczytu z podzielników kosztów centralnego ogrzewania (tzw. odczyt pośredni) na dzień sporządzenia protokołu.
2. W każdym przypadku zmiany użytkownika, ostateczne rozliczenie kosztów za zużyte ciepło następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

## Rozdział X

### SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA C.W.U.

### § 13

1. **W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.**
2. **Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.**
3. **W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości z minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia.**

## Rozdział XI

## KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

### § 14

1. Zarządca jest uprawniony do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
  - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy;
  - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu;
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów;
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy – zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarządcę;
  - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych.
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza ( np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
6. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
7. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, 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 lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.
8. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
  - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
  - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
  - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
  - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
  - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;

- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej;
  - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
  - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;
9. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## **Rozdział XII**

### **ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW C.O. oraz C.W.U.**

#### **§ 15**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej..
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz c.w.u. ustalane są wg poniższych zasad:
  - jednostką rozliczeniową ciepła dla ustalenia wielkości przedpłat jest GJ,
  - koszty rzeczywiste ciepła (zł / GJ) ustala się dzieląc całkowity rzeczywisty koszt ciepła na potrzeby c.o. budynku (zł) przez ilość zużytego ciepła (GJ) wykazaną przez liczniki ciepła w tym budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym,
  - ilość zużytego ciepła (GJ) do ustalenia wielkości przedpłat dla danego lokalu mieszkalnego ustala się poprzez podzielenie całkowitego kosztu (zł) za pobrane ciepło w tym lokalu (wyliczonego przez firmę rozliczającą) w ostatnim okresie rozliczeniowym przez rzeczywistą cenę ciepła (zł / GJ) dla budynku, w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny,
  - wyliczona w ten sposób ilość ciepła może być powiększona o 20 % jako zabezpieczenie w przypadku nieprzewidzianych zmian temperatury (w przypadku, gdy wyliczona ilość ciepła jest skrajnie mała lub wyjątkowo duża Spółdzielnia jest zobowiązana przeprowadzić dokładną analizę zużycia ciepła nawet przy udziale użytkownika mieszkania),
  - ostateczną ilość ciepła za cały okres rozliczeniowy dzieli się przez ilość miesięcy trwania ostatniego okresu rozliczeniowego (minimum 12 miesięcy) - w ten sposób otrzymuje się wielkość ciepła w skali jednego miesiąca, według której należy ustalić przedpłatę,
  - miesięczną przedpłatę (zł / m-c) za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się mnożąc wyliczoną dla danego mieszkania ilość ciepła (GJ) w skali jednego miesiąca przez rzeczywistą cenę ciepła (zł / GJ) dla budynku, w którym zlokalizowane jest mieszkanie,
  - użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest przez cały okres rozliczeniowy wносить w okresach miesięcznych zaliczki na pokrycie kosztów c.o. (w okresie letnim i w sezonie grzewczym w tej samej wysokości),
  - miesięczną przedpłatę za ciepło na potrzeby przygotowania ciepłej wody ustala się mnożąc zadeklarowaną ilość wody m<sup>3</sup> przez przewidywany wskaźnik ilości ciepła na podgrzanie wody (GJ / m<sup>3</sup>), który jest uzależniony od pór roku i przez rzeczywistą cenę ciepła,
  - w przypadku zmiany kosztów zakupu ciepła (zmiana taryf ciepła u obcych dostawców, zmiany wielkości zużycia w stosunku do zakładanego) w trakcie

- trwania okresu rozliczeniowego, miesięczne zaliczkowe opłaty ulegają zmianie proporcjonalnie do zmian kosztów (maleją lub wzrastają).
3. Jeżeli użytkownik lokalu składa oświadczenie w sprawie ustalenia niższej od zaproponowanej przez Zarządcę zaliczki o której mowa w ust. 2, jednocześnie winien złożyć pisemne zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty, uiszczy ją w całości w terminie określonym w rozdziale XVII § 20 ust. 3 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień.

## **Rozdział XIII**

### **ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU**

#### **§ 16**

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, Zarządca dostarcza użytkownikowi lokalu raz w roku, rozliczenia kosztów ogrzewania zawierające

**a) dla budynku:**

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

**b) dla lokalu:**

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
7. porównanie w formie graficznej ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w analogicznym okresie poprzedniego sezonu rozliczeniowego,
8. stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali w danym budynku, Zarządca udostępni użytkownikowi lokalu, na jego pisemny wniosek.

## **Rozdział XIV**

## **WYNIKI ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY ZA OKRES ROZLICZENIOWY**

### **§ 17**

1. Rozliczenie kosztów przygotowania c.w.u. dokonywane jest za okres rozliczeniowy nie dłuższy niż 6-m-cy (zazwyczaj kwartał).
2. Po dokonaniu rozliczenia, Zarządca przekaże użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu c.w.u. oraz kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - 1).kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od, poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona na poczet zaległości czynszowych lokalu, w poczet przyszłych opłat czynszowy lub przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu
  - 2).kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - to powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym dostarczono rozliczenie.

## **Rozdział XV REKLAMACJE**

### **§ 18**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Zarządcy reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni od daty wpłynięcia reklamacji do Zarządcy.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Zarządca zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarządcę.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

## **ROZDZIAŁ XVI ZAKRES INFORMACJI NIEZBĘDNYCH DO WYKONANIA PRAWIDŁOWEGO ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

### **§ 19**

Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie:

- wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
- listy użytkowników lokali,

Rozliczeń kosztów ciepła dokonuje się na podstawie:

- wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
- listy użytkowników lokali,
- informacji o powierzchni lokali,
- informacji o kosztach zużycia energii cieplnej dla poszczególnych budynków,
- informacji o wysokości zaliczek wnoszonych przez użytkowników.

## ROZDZIAŁ XVII

### § 20

1. Jeżeli z rozliczenia indywidualnego wynika nadpłata, Spółdzielnia w pierwszej kolejności zalicza ją na poczet zaległości czynszowych i innych zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni liczonych na ostatni dzień miesiąca, w którym rozliczenie dostarczone zostało użytkownikowi.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie posiada wobec Spółdzielni żadnych zobowiązań finansowych liczonych na ostatni dzień miesiąca, w którym otrzymał rozliczenie, to nadpłata jest zaksięgowana na poczet aktualnych lub przyszłych opłat czynszowych i nie wymaga odrębnej dyspozycji o przelaniu na czynsz.
3. Jeżeli z rozliczenia indywidualnego wynika niedobór (niedopłata) to użytkownik lokalu jest zobowiązany ten niedobór uregulować wobec Spółdzielni w terminie 30 dni od chwili otrzymania rozliczenia.
4. W wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach Zarządca może rozłożyć na raty spłatę ujemnego salda z rozliczenia (niedopłatę) na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.
5. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki wniesionej na centralne ogrzewanie oraz w przypadku dobrowolnego wnoszenia wyższej zaliczki od ustalonej przez Spółdzielnię.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą nr 8/2023 podjętą przez Radę Nadzorczą BSM w Białogardzie w dniu 23.10.2023r .

Wchodzi z życie z dniem jego uchwalenia i ma zastosowanie do rozliczeń za sezon grzewczy (okres rozliczeniowy) od 01.01.2024 do 31.12.2024 oraz kolejnych, a do wszystkich wcześniejszych okresów rozliczeniowych zastosowanie ma regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2018 z dnia 18.12.2018 roku.

Niniejszy regulamin zasad rozliczania kosztów ciepła podaje się do wiadomości wszystkim użytkownikom lokali (mieszkalnych i użytkowych) poprzez zamieszczenie na stronie internetowej Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej pod adresem [www.bsmbialogard.pl](http://www.bsmbialogard.pl).

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

.....  


.....  




**Uchwała Nr 8 / 2023**  
**Rady Nadzorczej Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**z dnia 23.10.2023 roku**

w sprawie: uchwalenia tekstu jednolitego „Regulaminu zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie”.

Działając na podstawie § 33 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie uchwała co następuje:

**§ 1**

Rada Nadzorcza BSM uchwała „Regulamin zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Białogardzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Białogardzie” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

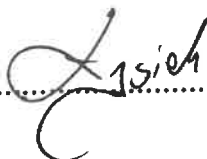
**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało : .....<sup>8</sup>..... członków

Przeciw uchwale głosowało : .....<sup>1</sup>..... członków

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

.....  


Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

.....  