

**Regulamin**  
**rozliczania kosztów energii ciepłej**  
**do celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej**  
**w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach**  
*(tekst ujednoczony)*

**I. PODSTAWY NORMATYWNE**

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75, poz. 690 z późn.zm.) wydane na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2013 r., poz.1409 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz.1059 z późn. zm.);
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2010 r. nr 194, poz.1291);
- 3.1.Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2016 r., poz.831);
4. Umowa nr S/380 z dnia 08.02.1992 r. o dostawę i użytkowanie energii ciepłej zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Suwałkach, a Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową w Suwałkach;
5. Uchwały Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach dotyczące rozliczania kosztów energii ciepłej;
6. Umowy dotyczące serwisu rozliczeniowego zawarte pomiędzy Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową w Suwałkach a specjalistycznymi firmami rozliczeniowymi.

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Sprzedawca jest to przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z tym odbiorcą.
2. Użytkownik - indywidualny odbiorca ciepła w lokalu, który posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu.
3. Źródło ciepła – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do wytwarzania ciepła dostarczonego do sieci ciepłowniczej, albo zainstalowane w obiekcie urządzenia lub instalacje do wytwarzania ciepła, które zasilają instalacje odbiorcze w tym obiekcie.
4. Przyłącze – odcinek sieci ciepłowniczej łączący źródło ciepła z tą siecią lub odcinek sieci ciepłowniczej doprowadzającej ciepło wyłącznie do jednego węzła cieplnego.
5. Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.
6. Grupowy węzeł cieplny – węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.
7. Obiekt – budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.
8. Układ pomiarowo-rozliczeniowy – dopuszczalne do stosowania urządzenia służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła.
9. Zamówiona moc cieplna – największy pobór ciepła dostarczonego w postaci określonego nośnika, jaki może wystąpić w warunkach obliczeniowych, przez okres co najmniej jednej godziny.
10. Sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektu, tj. okres od 15 września do 30 kwietnia następnego roku włącznie.
11. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku pokrywane są przez użytkowników lokali, znajdujących się w tym budynku.

12. Rozliczenie z użytkownikami lokali za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej prowadzi się stosując:
  - 1) łączną opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie i na podgrzanie wody wodociągowej – pobieraną przez 12 miesięcy w roku,
  - 2) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie – pobieraną przez 12 miesięcy.

### **III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. lub indywidualne liczniki c.o., rozliczanie kosztów c.o. dokonuje się w oparciu o faktyczny pobór energii cieplnej oraz wskazania urządzeń pomiarowych.
2. W celu zapewnienia właściwej eksploatacji lokali wprowadza się obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkownika pomieszczeń z możliwością jej obniżenia o 4°C. W pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi bez okryć zewnętrznych, nie wykonujących w sposób ciągły pracy fizycznej zalecana temperatura wynosi 20°C.
3. Termostaty montowane w zasobach Spółdzielni, powinny spełniać wymogi określone w ust. 2, z wyłączeniem pomieszczeń kuchennych, w których mogą funkcjonować zawory o zakresie pracy od 8°C do 28°C – na wniosek użytkownika lokalu.
4. Wymiana zaworów będzie wykonywana sukcesywnie w zasobach Spółdzielni.
5. W przypadku wyposażenia budynku w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów podgrzewania wody wodociągowej, opomiarowany system rozliczeń stosuje się w takim zakresie na jaki pozwalają zainstalowane urządzenia.
6. Rozliczenia z użytkownikami lokali za ciepło dostarczone na ogrzewanie, prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku są zainstalowane urządzenia:
  - 1) umożliwiające określenie ilości ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania,
  - 2) niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali.
7. W lokalach, w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania lub indywidualne liczniki ciepła, a budynek jest w nie wyposażony, albo użytkownik zrezygnował z indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej, ustala się miesięczne opłaty na pokrycie tych kosztów w wysokości maksymalnej zaliczki obowiązującej w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej powiększonej o 70%. Lokal taki obciążony będzie odszkodowaniem obliczonym wg zasad ujętych w rozdziale IV litera F ust. 2 i rozliczony po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
8. Lokale usługowe nie wyposażone w podzielniki kosztów lub indywidualne ciepłomierze rozliczane są wg rzeczywiście poniesionych kosztów c.o. na podstawie faktur PEC w Suwałkach w przeliczeniu na powierzchnię użytkową.
9. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej dla potrzeb c.o. są:
  - 1) łączna ilość zużytej na cele c.o. energii cieplnej przez budynek podłączony do jednego ciepłomierza ustalona wg wskazań licznika zainstalowanego w węźle tego budynku,
  - 2) przypadający na dane mieszkanie (lokal) udział w zużyciu energii cieplnej wg wskazań podzielników kosztów c.o. zainstalowanych na poszczególnych grzejnikach lub wskazań liczników ciepła poszczególnych lokali.
10. Opłaty obliczone i pobrane od użytkowników lokali oraz bonifikaty, upusty i inne opłaty, stanowią podstawę do rozliczenia rocznych kosztów zaopatrzenia w ciepło budynku.
11. Rozliczenie jest dokonywane w terminie ustalonym przez Spółdzielnię i obejmuje porównanie poniesionych przez nią kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania, podgrzewania ciepłej wody i opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach.
12. Zmiana systemu indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej w nieruchomości w nią zaopatrywanej następuje na pisemny wniosek przynajmniej 50% + 1 użytkowników lokali (licząc 1 lokal = 1 głos), do których dostarczana jest energia

cieplna z danego węzła cieplnego. W razie potrzeby należy budynek zaopatrzyć w liczniki ciepła umożliwiające odrębny pomiar.

13. Zmiana, o której mowa w ust.12 następuje od nowego okresu rozliczeniowego.
14. W nieruchomości, w której większość użytkowników zdecydowała o odstąpieniu od indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej, ustala się miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania w wysokości dotychczasowej zaliczki, obowiązującej w danej nieruchomości, powiększonej o wysokość w przedziale 0% - 30% w zależności od wyników rozliczeń energii cieplnej za lata poprzednie, a zużycie energii cieplnej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali według faktycznie poniesionych kosztów na podstawie faktur PEC w okresie rozliczeniowym.
15. W przypadku ponownego przejścia na system rozliczania indywidualnego, koszty ewentualnego uruchomienia urządzeń ponosi użytkownik lokalu.

#### **IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZENIA ENERGII CIEPLNEJ**

1. Ustala się okres rozliczeniowy jako rok kalendarzowy tj. od 01 stycznia do 31 grudnia.
2. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku, użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 30 czerwca każdego roku.
3. Rozliczenie za cały okres rozliczeniowy następuje z użytkownikiem, który zajmuje lokal w momencie dostarczenia rozliczenia.
4. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział pomiędzy użytkowników lokali kosztów ciepła na cele c.o. oraz c.c.w. poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości z uwzględnieniem kosztów serwisu rozliczeniowego.
5. Jednostką rozliczeniową jest nieruchomość.
  - 1) nieruchomość to budynek lub grupa budynków wydzielona wspólnym urządzeniem pomiarowym (lub grupa urządzeń pomiarowych),
  - 2) podziału na nieruchomości dokonuje Spółdzielnia.
6. Indywidualne rozliczenie kosztów c.o. stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości.
  - 1) Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN 70 (B-02365) oraz Zarządzeniem nr 13 Prezesa GUS (Dz. Urz. GUS nr 6 z dnia 2 kwietnia 1990 r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, wchodzi w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, w-c, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu w wyłączeniu piwnic, chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
  - 2) Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, suszarnie, klatki schodowe, itp.).
7. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
8. W jednym budynku obowiązuje jednolity system opomiarowania indywidualnego tzn. podzielniki ciepła lub indywidualne liczniki ciepła.
9. W sytuacji, gdy w ramach jednej nieruchomości znajdują się zróżnicowane grupy użytkowników (np. lokale mieszkalne i użytkowe) wówczas na wstępie dokonuje się podziału kosztów na grupy użytkowników – proporcjonalnie do projektowej mocy zamówienia.
10. Koszty serwisu rozliczeniowego doliczane są indywidualnie każdemu użytkownikowi proporcjonalnie do ilości grzejników (podzielników).
11. Różnice (nadpłaty i niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane następująco:
  - 1) w przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia danego roku.

- 2) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczane są na poczet przyszłych należności z tytułu korzystania z lokalu, nadpłaty również mogą być przekazane na wskazane przez użytkownika konto w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku.
  - 3) ustala się, że maksymalna niedopłata, wynikająca z rozliczenia kosztów c.o. nie może być wyższa niż ustalone odszkodowanie dla tego lokalu wyliczone na podstawie rozdziału IV lit.F ust.2.
12. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat, o których mowa w ust. 11 pkt 1 Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia.

#### **A. Współczynniki redukcyjne.**

1. Dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje się współczynniki redukcyjne. Specjalistyczna firma rozliczeniowa w imieniu Spółdzielni ustala współczynniki redukcyjne obliczone na podstawie projektowych strat ciepła poszczególnych pomieszczeń.
2. Dla lokali wyposażonych w ciepłomierze nie stosuje się współczynników redukcyjnych, o których mowa w ust. 1.

#### **B. Podział kosztów ciepła.**

##### **1. Dla budynków wyposażonych w podzielniki ciepła.**

- 1) Łączne koszty ogrzewania nieruchomości rozdzielane na poszczególnych użytkowników składają się z części:
  - a) **stałej** (wspólnej) – stanowiącej 60% kosztów nieruchomości dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych centralnie,
  - b) **zmiennej** (indywidualnej) – stanowiącej 40% kosztów nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania, z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych.
- 2) Część **stała** (wspólna) – odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach i przeznaczona jest na pokrycie:
  - a) kosztów ogrzewania nieopomiarowanych (niewyposażonych w urządzenia do indywidualnego zużycia ciepła) pomieszczeń wspólnego użytkownika (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.),
  - b) kosztów ogrzewania nieopomiarowanych łazienek,
  - c) kosztów ogrzewania budynku poprzez piony i rozprowadzenia instalacji c.o.,
  - d) opłaty stałej pobranej przez dostawcę ciepła,
  - e) kosztów powstałych z różnicy naliczenia energii cieplnej dla potrzeb c.c.w. a wpływów z opłat poniesionych na ten cel przez użytkowników lokali.

##### **2. Dla budynków wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła.**

- 1) Łączne koszty ogrzewania nieruchomości rozdzielane na poszczególnych użytkowników składają się z części:
  - a) **zmiennej** (indywidualnej) – ilości GJ wg wskazań licznika indywidualnego mnożona przez cenę 1 GJ wg faktury PEC,
  - b) **stałej** (wspólnej) liczonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu – odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach.
- 2) Część **stała** (wspólna) przeznaczona jest na pokrycie:
  - a) kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkownika (korytarze, pralnie, klatki schodowe, itp.),
  - b) kosztów ogrzewania budynku poprzez piony rozprowadzenia instalacji c.o. opłaty stałej pobieranej przez dostawcę ciepła,
  - c) kosztów powstałych z różnicy naliczenia energii cieplnej dla potrzeb c.c.w. i wpływów z opłat poniesionych na ten cel przez użytkowników lokali, obliczane jako różnica pomiędzy należnością wynikłą z faktury PEC dla danego węzła a opłatą zmienną oraz sumy indywidualnych opłat za c.c.w. poniesionych przez poszczególnych użytkowników lokali.

### 3. Dla budynków wyposażonych w indywidualne (mieszkaniowe) węzły ciepłone.

- 1) Energia cieplna na c.o. i c.c.w. rozliczana jest łącznie na podstawie wskazań licznika indywidualnego oraz licznika głównego budynku.
- 2) Łączne koszty energii cieplnej rozliczane na poszczególnych użytkowników składają się z części:
  - a) **zmiennej** (indywidualnej) - ilości GJ wg wskazań licznika indywidualnego mnożona przez cenę 1 GJ wg faktury PEC,
  - b) **stałej** (wspólnej) liczonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu – odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości pobranej ilości energii cieplnej w lokalach.
- 3) Część **stała** (wspólna) przeznaczona jest na pokrycie:
  - a) kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkownika (korytarze, pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe, itp.),
  - b) kosztów ogrzewania budynku poprzez piony rozprowadzenia instalacji energii cieplnej,
  - c) opłaty stałej, pobieranej przez dostawcę energii cieplnej.W/w koszty obliczane są jako różnica naliczonej energii cieplnej wg faktury PEC (opłata stała plus zmienna) a sumy wskazań indywidualnych liczników ciepła w poszczególnych lokalach przemnożonych przez cenę GJ.

### 4. Dla budynków wyposażonych w podzielniki z komfortem ciepła.

- 1) Łączne koszty ogrzewania nieruchomości rozdzielane na poszczególnych użytkowników składają się z części:
  - a) **stałej** (wspólnej) – stanowiącej 50% kosztów nieruchomości dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych centralnie,
  - b) **zmiennej** (indywidualnej) – stanowiącej 25% kosztów nieruchomości dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników redukcyjnych oraz 25% kosztów nieruchomości, dzielonych proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem średnich temperatur pomieszczeń, odnotowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania.
- 2) Część **stała** przeznaczona jest na pokrycie:
  - a) kosztów ogrzewania nieopomiarowanych (nie wyposażonych w urządzenia do indywidualnego rozliczania zużycia ciepła) pomieszczeń wspólnego użytkownika (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp.),
  - b) kosztów ogrzewania nieopomiarowanych łazienek,
  - c) kosztów ogrzewania budynku poprzez piony i rozprowadzenia instalacji c.o.,
  - d) opłaty stałej pobranej przez dostawcę ciepła,
  - e) kosztów powstałych z różnicy naliczenia energii cieplnej dla potrzeb c.c.w. a wpływów z opłat poniesionych na ten cel przez użytkowników lokali.

### C. Zaliczki na poczet kosztów c.o.

1. W okresie pomiędzy rozliczeniami kosztów c.o. użytkownicy lokali wnoszą opłaty za c.o. w postaci zaliczki. Jej wysokość uchwalona jest przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian ceny energii cieplnej lub zmian zużycia energii cieplnej w ogrzewanych budynkach. Zmiany wysokości zaliczki uchwalane są przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku indywidualnych węzłów ciepłnych (mieszkaniowych) użytkownicy lokali wnoszą opłatę za c.o. i c.c.w. łącznie w postaci miesięcznej zaliczki. Jej wysokość jest uchwalana przez Radę Nadzorczą.

#### **D. Odczyty i rozliczenie podzielników kosztów ogrzewania.**

1. Rozliczenie zużycia energii cieplnej następuje na podstawie wskazań licznika ciepła zainstalowanego w danym węźle cieplnym obsługującym budynek lub grupę budynków.
2. Podzielniki ciepła w danym lokalu wskazują jaką część energii cieplnej zużytej na ogrzanie budynku lub grupy budynków określonej przez licznik ciepła, w nim wykorzystano.
3. Odczytów podzielników ciepła dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią.
4. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku jego nieobecności, uznaje się, iż dorosła osoba przebywająca w tym lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytu.
5. Każdorazowo użytkownik potwierdza czytelnym podpisem dokonanie odczytu oraz prawidłowość pozostawienia sprawnych i zaplombowanych podzielników.
6. Użytkownikowi przysługuje prawo do reklamacji odczytu – w ciągu 14 dni od daty odczytu.
7. W przypadku nie podpisania wyników odczytów podzielników przez użytkownika lub osobę do tego upoważnioną, podstawą ustalenia opłaty za c.o. jest zasada określona w rozdziale IV lit. F ust. 2.
8. Na czas odczytów urządzenia (podzielniki) muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenia, itp.
9. O terminie odczytów użytkownicy lokali zostaną powiadomieni poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń z 3-7 dniowym wyprzedzeniem.
10. Odczyty dokonywane będą wyłącznie w dwóch terminach w uzgodnieniu ze Spółdzielnią.
11. Serwis odczytowy podzielników kosztów ogrzewania obejmuje w szczególności:
  - 1) sprawdzenie prawidłowości zamontowania podzielników i stanu plomb,
  - 2) dokonanie odczytu wskazań podzielników.
12. W przypadku lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania z radiowym odczytem nie obowiązują zapisy ust. 4 - 10.
13. W przypadku odczytu urządzeń pomiarowych drogą radiową użytkownikowi lokalu przysługuje prawo do reklamacji odczytu w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
14. W przypadku niemożliwości odczytu radiowego, odczyt zostanie wykonany indywidualnie na zasadach określonych w ust. 3-10.

#### **E. Odczyty i rozliczenie wskazań indywidualnych liczników c.o.**

1. Rozliczenie energii cieplnej następuje na podstawie licznika ciepła zainstalowanego w danym węźle cieplnym obsługującym grupę budynków.
2. Indywidualne liczniki ciepła wskazują ilość ciepła zużytego na ogrzanie lokalu.
3. Odczytów indywidualnych liczników dokonują pracownicy Spółdzielni lub upoważnione przez Spółdzielnię osoby.
4. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. Dopuszczalny jest odczyt bez użytkownika lokalu. W tym przypadku odczytujący dokonuje odpowiedniego wpisu na protokole odczytu.
5. Odczyty indywidualnych liczników dokonywane są w terminie do 15 stycznia.
6. Każdorazowo (z zastrzeżeniem ust. 4) użytkownik potwierdza czytelnym podpisem prawidłowość odczytu oraz prawidłowość pozostawienia sprawnych i zaplombowanych liczników.
7. O terminie odczytów użytkownicy lokali zostaną powiadomieni przez odpowiedni komunikat na tablicy ogłoszeń, umieszczony z 3-7 dniowym wyprzedzeniem.
8. Serwis odczytowy liczników obejmuje w szczególności:
  - 1) sprawdzenie prawidłowości zamontowania liczników i ich oplombowania,
  - 2) dokonanie odczytów liczników,
  - 3) sporządzenie protokołu odczytu i pozostawienia jego kopii użytkownikowi lokalu.
9. Koszty serwisu rozliczeniowego doliczane są indywidualnie do ilości liczników.

10. W przypadku rozliczenia kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła nie stosuje się współczynników korygujących, uwzględniających wielkość grzejników oraz położenie lokalu.

#### F. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.

1. Jeżeli użytkownik lokalu doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji:
  - 1) zrezygnował pisemnie z indywidualnego rozliczania zużycia energii cieplnej w swoim lokalu, a pozostałe lokale w budynku są rozliczane indywidualnie,
  - 2) odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania,
  - 3) uszkodził podzielnik lub ciepłomierz i nie zgłosił tego administracji,
  - 4) stwierdzono samowolną ingerencję w instalację c.o. w sposób wpływający na wynik rozliczenia kosztów ogrzewania,
  - 5) uniemożliwił dokonania czynności kontrolnych urządzeń pomiaru zużycia ciepła lub ich plomb, znajdujących się w lokalu,
  - 6) użytkownik lokalu nie udostępnił do kontroli lokalu w całości, bądź co najmniej jednego pomieszczenia w tym lokalu, w którym zainstalowany jest podzielnik kosztów ogrzewania ustala się zaliczkową opłatę na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej w wysokości określonej w Rozdziale III ust. 7 niniejszego regulaminu oraz po zakończeniu okresu rozliczeniowego rozlicza się ją z naliczonym odszkodowaniem wg zasad określonych w ust. 3.
2. Odszkodowanie może zostać naliczone do części kosztów ogrzewania, jeżeli możliwe jest rozliczenia pozostałych kosztów zużycia energii cieplnej zgodnie z niniejszym regulaminem.
  - 1) w przypadku, gdy z winy użytkownika lokalu odczytanie któregośkolwiek podzielnika nie jest możliwe, a pozostałe zostaną odczytane.
- 2.1. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 odszkodowanie ustala się poprzez wyznaczenie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:
  - 1) koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem
  - 2) Koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_z = C_{GJ} \times E_{co}$$

gdzie:

**K<sub>z</sub>** koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł]

**C<sub>GJ</sub>** średnia taryfowa opłata zmienna wg faktury PEC [zł/GJ]

**E<sub>co</sub>** dostarczone ciepło do pomieszczenia [GJ] ustalone na podstawie wydajności zamontowanego w nim grzejnika, zgodnie ze wzorem:

$$E_{co} = Q_{co} \times 3,6 \times 24 \times S_d / (\Delta t_{obl} \times \eta_{H,tot})$$

gdzie:

**Q<sub>co</sub>** moc zainstalowanych grzejników lub grzejnika [MW]

**Δt<sub>obl</sub>** obliczeniowa różnica temperatur powietrza wewnętrznego ( PN- 82/B – 02402) i zewnętrznego ( PN-82/B-02403)

**S<sub>d</sub>** liczba stopniodni sezonu grzewczego [°C dni w miesiącach o średniej temperaturze zewnętrznej poniżej 10°C ], obliczonych dla rozliczanego okresu grzewczego zgodnie ze wzorem:

$$S_d = \sum L_i \times (t_w - t_{zi})$$

gdzie:

**L<sub>i</sub>** liczba dni w danym miesiącu

**t<sub>w</sub>** obliczeniowa temperatura w pomieszczeniu zgodnie z normą PN-82/B-02402

**t<sub>zi</sub>** średnia temperatura powietrza zewnętrznego w danym miesiącu na podstawie danych w fakturze otrzymanej od sprzedawcy energii cieplnej lub Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej

**η<sub>H,tot</sub>** - średnia sezonowa sprawność całkowita systemu ogrzewania na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015r. w sprawie

metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. z 2015r., poz. 376) lub na podstawie danych technicznych konkretnego urządzenia, zgodnie z wzorem:

$$\eta_{H,tot} = \eta_{H,g} \times \eta_{H,e} \times \eta_{H,d} \times \eta_{H,s}$$

gdzie:

$\eta_{H,g}$  - średnia sezonowa sprawność wytwarzania ciepła z nośnika energii lub energii dostarczanych do źródeł ciepła,

$\eta_{H,e}$  - średnia sezonowa sprawność regulacji i wykorzystania ciepła w przestrzeni ogrzewanej,

$\eta_{H,d}$  - średnia sezonowa sprawność przesyłu ciepła ze źródła do przestrzeni ogrzewanej,

$\eta_{H,s}$  - średnia sezonowa sprawność akumulacji ciepła w elementach pojemnościowych systemu ogrzewania."

3. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ogrzewania na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. brak technicznych możliwości montażu, obiektywny brak dostępu do grzejnika, uszkodzony jeden podzielnik kosztów c.o. lub została uszkodzona plomba, a użytkownik powiadomił Spółdzielnię) ustala się koszty ogrzewania dla tych grzejników w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej wg średniego zużycia energii cieplnej w danym lokalu.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu skutki rozliczeń przejmuje następcą.
5. W przypadku wykonywania przez użytkowników lokali zmian w instalacji c.o. (np. zmiana lub likwidacja grzejników) uzgodnionych ze Spółdzielnią, na koszt użytkownika, Spółdzielnia wykona stosowne międzyodczyty i zamontuje podzielniki na zmienionych grzejnikach. Zmiany w instalacji c.o. mogą być wykonane wyłącznie w uzgodnieniu ze Spółdzielnią.
- 5.1. W przypadku konieczności spuszczenia wody z instalacji c.o. użytkownik lokalu wnosi opłatę z tego tytułu w wysokości:
  - 1) 25,00 zł + VAT za jeden pion - wykonane poza sezonem grzewczym
  - 2) 100,00 zł + VAT za jeden pion - wykonane w sezonie grzewczym.Spuszczenia i ponownego uzupełnienia wody uzdatnionej w instalacji c.o. dokonuje uprawniony konserwator Spółdzielni.
- 5.2. W sezonie grzewczym prowadzenie robót na instalacji c.o., wymagających spuszczenia wody możliwe jest pod warunkiem, że:
  - 1) instalacja w budynku technicznie umożliwi spuszczenie wody tylko w jednym pionie lub części mieszkania,
  - 2) temperatura zewnętrzna nie jest niższa niż minus 5<sup>o</sup> C,
  - 3) roboty zostaną wykonane w ciągu jednego dnia w godzinach 8<sup>00</sup> – 14<sup>00</sup>, tak aby instalację przywrócić do stanu używalności tego samego dnia,
  - 4) chęć wykonania powyższych robót użytkownik lokalu zgłosi do Spółdzielni z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem.
6. W przypadku rezygnacji z zainstalowanych podzielników w czasie okresu rozliczeniowego, od początku tego okresu lub od następnego okresu rozliczeniowego (zależnie od pisemnej decyzji użytkownika) rozliczenie kosztów c.o. będzie wykonane tak jak w mieszkaniach nieopomiarowanych.
7. W przypadku zwrotu lokalu do Spółdzielni do rozliczenia stosuje się postanowienia zawarte w literze H ust.2-5.

## **G. Rozliczenie lokali nowowytbudowanych.**

1. Spółdzielnia może odstąpić od rozliczenia zużycia energii cieplnej w lokalu na podstawie indywidualnych urządzeń pomiarowych na rzecz rozliczenia proporcjonalnie do powierzchni

użytkowej lokalu w przypadku nowowwybudowanego budynku ze względu na potrzebę jego osuszenia po robotach budowlanych. Taka sytuacja nie może trwać dłużej niż jeden sezon grzewczy.

2. W przypadku oddawania budynku do użytku odrębnymi częściami dopuszczalne jest wyłączenie części budynku z indywidualnego rozliczenia na zasadach określonych w ust.1 (dotyczy budynków wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła).

#### **H. Rozliczanie lokali w przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego lokalu**

1. Na obopólny zgodny wniosek, podpisany przez użytkownika zbywającego i nabywającego lokal, dopuszcza się rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej w trakcie okresu rozliczeniowego ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym następuje zmiana użytkownika.
2. Rozliczenia dokonuje się poprzez porównanie należnych opłat pobieranych od poszczególnych odbiorców w danym budynku z poniesionymi kosztami zużycia energii cieplnej (koszty stałe plus koszty zmienne) na podstawie wystawionych faktur przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej dla celów ogrzewania i podgrzania wody, a następnie dokonuje się przeliczeń proporcjonalnie do powierzchni lokalu, w którym następuje zmiana użytkownika.
3. Przy rozliczeniu całego okresu rozliczeniowego z nowym użytkownikiem lokalu uwzględnia się wynik rozliczenia z poprzednim użytkownikiem.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1-3 może być dokonywane niezależnie od ich ewentualnego indywidualnego opomiarowania.
5. Rozliczenia Spółdzielnia dokona w terminie 60 dni licząc od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust.1.

#### **I. Rozliczanie lokali w przypadku zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego – wg odczytu zainstalowanych urządzeń pomiarowych**

1. Dla budynków wyposażonych w podzielniki lub ciepłomierze indywidualne istnieje możliwość rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej odrębnie dla każdego użytkownika przez firmę dokonującą takiego rozliczenia po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminie określonym w rozdziale IV ust. 1 i 2 Regulaminu.
2. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1 jest dokonywane na obopólny zgodny wniosek, podpisany przez użytkownika zbywającego i nabywającego lokal z podaniem odczytów na dzień zmiany użytkownika lokalu ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym następuje zmiana użytkownika.
3. Koszty rozliczenia, wynikające z umowy zawartej z firmą rozliczeniową, ponosi każdy z użytkowników.

#### **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
  - 1) ponoszenia kosztów podzielników i ich montażu oraz kosztów dokonania rozliczenia zużycia ciepła,
  - 2) pokrycia kosztów podzielnika uszkodzonego z winy użytkownika lokalu,
  - 3) powiadomienia administracji osiedla w przypadku uszkodzenia podzielnika w celu określenia faktycznej daty i przyczyny uszkodzenia.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu natychmiast po zgłoszeniu takiego żądania przez Spółdzielnię w dni robocze w godzinach od 8<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>, a w soboty od 9<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>, w celu:
  - 1) zamontowania przygrzejnikowych zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania,
  - 2) dokonania odczytów, wymiany podzielników lub baterii i plombowania podzielników,
  - 3) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,

- 4) kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Montaż uzupełniający podzielników przeprowadzony jest na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyłącznie w okresie odczytu podzielników w terminie nie późniejszym niż 14 dni od daty pierwszego terminu odczytu w nieruchomości.
4. Koszty eksploatacyjne, odczytów, napraw i legalizacji indywidualnych urządzeń pomiarowych obciążają użytkownika lokalu. Rozliczenia za dany rok następują odrębnym rachunkiem przy okazji rozliczenia energii cieplnej.
5. Użytkownikom nie służy roszczenie o odsetkach w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki na centralne ogrzewanie.
6. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby Spółdzielni.
7. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

*Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 6/2018 z dnia 07.06.2018 r. Obejmuje zmiany wprowadzone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 8/2018 z dnia 30.08.2018 r. i Uchwałą Nr 19/2023 z dnia 21.12.2023 r.*