

REGULAMIN

*rozliczania ciepła dostarczonego do mieszkań i lokali użytko-
wych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody
w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

(tekst ujednolicony)

§ 1

1. Regulamin rozliczania ciepła dostarczonego do mieszkań i lokali użytkowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwany dalej **regulaminem** określa zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale przeznaczonego na cele centralnego ogrzewania i podgrzanie wody w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową zwaną dalej **Spółdzielnią**, która samodzielnie wytwarza energię ciepłą albo pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy Dostawcą, a Odbiorcami – użytkownikami lokali.
2. Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i normach:
 1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.),
 2. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2166),
 3. Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2010 r. Nr 194, poz. 1291),
 4. 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 2021r. poz. 2273),
 5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.),
 6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.),
 7. Ustawa z dnia 16 września 1982 r.- prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późn.zm.),
 8. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208),
 9. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 172),
 10. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048),
 11. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
 12. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
 13. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1805 z późn. zm.),
 14. Statut Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz obowiązujące regulaminy w tym zakresie,
 15. Polskich norma:
PN-EN 834 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
PN-EN-835 – podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki (przyrządy bez zasilania energią elektryczną, działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego),
 16. Inne akty i dokumenty i umowy, które mają wpływ na zapisy niniejszego regulaminu.

3. *W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyduje Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.*

§ 2

1. Energia cieplna, zwana dalej zamiennie też **cieplem**, jest dostarczana do budynków mieszkalnych przez okres 12 miesięcy dla potrzeb ogrzewania i przygotowania centralnej ciepłej wody użytkowej.
2. Przyjęte w niniejszym Regulaminie wyrażenia określają:
 1. **Lokal** – lokal mieszkalny, mieszkanie lub lokal o innym przeznaczeniu.
 2. **Użytkownik lokalu** – osoba, który posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu albo osoba fizyczna stale zamieszkała z użytkownikiem lub za jego zgodą w tym lokalu lub użytkująca ten lokal za jego zgodą. Użytkownikiem lokalu w rozumieniu niniejszego Regulaminu jest również użytkownik, któremu wygasł tytuł prawny do lokalu lub zajmuje taki lokal bez tytułu prawnego, a także osoba fizyczna stale zamieszkała z użytkownikiem lub za jego zgodą albo użytkująca ten lokal z nim lub za jego zgodą. Użytkownik lokalu, w okresie grzewczym, ma obowiązek utrzymywania w swoich pomieszczeniach temperatury wewnętrznej min. 16 °C - § 134 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
 3. **Obiekt** – budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.
 4. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
 5. **Ciepłomierz** – urządzenie pomiarowe umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, będące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834, jego wskazania są wykorzystywane w do określenia udziału zależnych od zużycia jednostek ciepła opłat za ogrzewanie lokalu.
 6. **Podzielnik kosztów ogrzewania** zwane dalej **pkc** - urządzenie umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklaracje zgodności z Polską Normą PN-EN 834 lub PN-EN-835, **pkc** służą do podziału kosztów, są wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
 7. **Współczynniki wyrównawcze** – w systemie rozliczeń przy zastosowaniu **pkc** stosuje się współczynniki wyrównawcze, z racji usytuowania lokalu użytkownika w bryle budynku oraz indywidualnej wydajności cieplnej danego grzejnika. Ich ustalenia dokonuje firma rozliczeniowa poprzez metodę obliczeniową, w oparciu o normę PN-EN 834 albo PN-EN-835.
 5. **Jednostka zużycia** – to wartość wskazania z **pkc**.
 6. **Obliczeniowa jednostka zużycia** - wartość wskazania z **pkc** przemnożona przez współczynniki wyrównawcze.
 7. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu, którą należy przyjmować przy obliczeniu projektowego obciążenia cieplnego pomieszczeń i budynku zgodnie z normami i warunkami technicznymi obowiązującymi w chwili dokonywania tych obliczeń.
 8. **Minimalna temperatura w pomieszczeniach** - w celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16°C.

9. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
10. **Koszty zakupu energii cieplnej** - suma opłat wyliczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
11. **Koszty wytworzenia energii cieplnej** - suma wszystkich opłat poniesionych na wytworzenie ciepła. Koszty wytworzenia ciepła są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego źródła i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację zasilaną z tego źródła ciepła.
12. **Koszt ogrzewania** - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania.
13. **Koszt podgrzania wody wodociągowej** – suma ponoszonych opłat zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody wodociągowej.
14. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła ciepłowniczego w danym budynku odpowiadający przepisom metrologicznym na podstawie wskazań którego, odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła za dostarczone do budynku ciepło.
15. **Węzeł cieplny** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
16. **Grupowy węzeł cieplny** - węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.
17. **Węzeł ciepłowniczy** jest zespołem urządzeń, zaopatrującym w ciepło instalację wewnątrz budynku.
18. **Budynek opomiarowany indywidualnie** to obiekt, w którym jest zamontowany licznik pomiarowy (ciepłomierz główny) i wszystkie lokale posiadają zamontowane liczniki ciepła (ciepłomierze indywidualne).
19. **Budynek opomiarowany-opodzielnikowany** to obiekt, w którym jest zamontowany licznik pomiarowy (ciepłomierz główny) i w lokalach na grzejnikach zamontowane są *pkc* i zawory termoregulacyjne w ilościach wystarczających do stosowania systemu rozliczeń w/g indywidualnego zużycia.
20. **Budynek opomiarowany-nieopodzielnikowany** to obiekt, w którym jest zamontowany licznik pomiarowy (ciepłomierz główny) i w lokalach na grzejnikach nie ma zamontowanych *pkc*, natomiast są zamontowane zawory termoregulacyjne.
21. **Budynek opomiarowany-częściowo opomiarowany indywidualnie oraz nieopodzielnikowany** to obiekt, w którym jest zamontowany licznik pomiarowy (ciepłomierz główny) i niektóre lokale posiadają zamontowane liczniki ciepła (ciepłomierze indywidualne) a w pozostałych lokalach zlokalizowanych w tym obiekcie na grzejnikach nie są zamontowane są *pkc*.
22. **Nieruchomość** to budynek lub część budynku wydzielona wspólnym urządzeniem pomiarowym zwanym licznikiem pomiarowym (ciepłomierzem głównym) lub grupą urządzeń pomiarowych.
23. **Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego** jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, do których zalicza się: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, WC, spiżarnie i schowki zgodna z uchwałą Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane.
24. **Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego** jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania

zgodna z uchwałą Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane oraz przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

25. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN 70 (B - 02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz.U. GUS Nr 6 z 2.04.90 r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
26. Rozliczenia z użytkownikami lokali w lokalach za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody zimnej (użytkowej) w budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania, prowadzi się stosując:
 - stałe opłaty zaliczane do kosztów stałych za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzanie wody - płaconą przez 12 miesięcy w roku,
 - opłaty zmienne zaliczane do kosztów zużycia za ciepło dostarczone na ogrzewanie - pobierane przez okres grzewczy
 - opłatę zmienną zaliczaną do kosztów zużycia za ciepło dostarczane dla potrzeb podgrzania wody pobieraną przez 12 miesięcy w roku.
27. Koszty dostawy ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania węzłów cieplnych.
28. **Koszt stały:**
 - 1) dla odbiorców, którzy energię ciepłą odbierają od dostawców mających zatwierdzone taryfy:
 - a) opłata za zamówioną moc ciepłą wyliczoną zgodnie z dokumentacją techniczną budynku,
 - b) roczna opłata abonamentowa za każdy punkt pomiarowy,
 - c) opłata za usługę przesyłową za zamówioną moc ciepłą wyliczoną zgodnie z dokumentacją techniczną budynku,
 - 2) dla odbiorców, którzy energię ciepłą odbierają od dostawców nie mających zatwierdzonych taryf:
 - a) opłaty stałe za dostawę gazu lub oleju opałowego,
 - b) opłaty stałe za energię elektryczną zużytą przez kotłownię i pompy obiegowe,
 - c) amortyzacja,
 - d) płace wraz z narzutami osób bezpośrednio zatrudnionych przy wytwarzaniu energii cieplnej,
 - e) stałe opłaty i podatki, badania i przeglądy,
 - f) pozostałe koszty.
29. **Koszt zmienny:**
 - 1) dla odbiorców, którzy energię ciepłą odbierają od dostawców mających zatwierdzone taryfy:
 - a) opłata za dostarczoną i zużytą energię ciepłą wg liczników pomiarowych (ciepłomierzy głównych) zamontowanych w węzłach cieplnych,
 - b) zmienna opłata za przesył wg liczników pomiarowych (ciepłomierzy głównych) zamontowanych w węzłach cieplnych,

- c) koszt uzupełnienia nośnika ciepła wg wodomierzy zamontowanych w węzłach cieplnych,
- 2) dla odbiorców, którzy energię ciepłą odbierają od dostawców nie mających zatwierdzonych taryf:
- a) opłaty zmienne za dostawę gazu lub oleju opałowego,
 - b) opłaty zmienne za dostawę energii elektrycznej.
30. Opłata rozliczeniowa i opłaty serwisowe – opłata za indywidualne rozliczenie zużycia energii cieplnej oraz inne usługi serwisowe związane z obsługą *pkc* wykonywana przez firmę rozliczającą. Opłaty te są zaliczane do kosztów bieżącej eksploatacji i utrzymania lokalu w części przypadającej na rozliczany lokal.
31. **Okresem grzewczym** jest okres, gdy Spółdzielnia dokonuje wytworzenia lub zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania. O rozpoczęciu lub zakończeniu okresu grzewczego decyduje Zarząd Spółdzielni zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 2 i 3.
32. **Okresem rozliczeniowym** jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem postanowień § 22 ust. 5 Regulaminu.

§ 3

1. Dla zaspokojenia potrzeb, o których mowa w § 2 ust. 1 Spółdzielnia może:
 - samodzielnie wytwarzać energię ciepłą w kotłowniach lokalnych będących jej własnością,
 - zakupywać energię ciepłą wysokich parametrów do dalszego jej przetworzenia w węzłach cieplnych własnych jak i będących w posiadaniu dostawców energii,
 - zakupywać energię ciepłą niskich parametrów do bezpośredniego jej zużycia.
2. W związku z wystąpieniem niekorzystnych warunków atmosferycznych potwierdzonych utrzymywaniem się w ciągu trzech kolejnych dni temperatury zewnętrznej o godz. 19-tej niższej niż $+10^{\circ}\text{C}$ oraz wielodobowej prognozy meteorologicznej nie przewidującej znacznego ocieplenia Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest rozpocząć okres grzewczy oraz niezwłocznie go przerwać jeżeli temperatura zewnętrzna o godz. 19-tej w ciągu trzech kolejnych będzie wyższa od $+10^{\circ}\text{C}$ (do 15 października) i $+12^{\circ}\text{C}$ (po 15 października).
3. Jeżeli istnieją warunki i możliwości techniczne, na pisemny wniosek, złożony przez większość użytkowników lokali zamieszkałych w jednej nieruchomości, dopuszcza się inny termin rozpoczęcia lub zakończenia okresu grzewczego niż to zostało określone w ust. 2.

§ 4

1. Ilość zużytej energii cieplnej przez poszczególne budynki lub zespoły budynków za okres rozliczeniowy ustala się według wskazań licznika głównego (ciepłomierza) w danym okresie grzewczym mierzącego zużytą energię ciepłą dla nieruchomości, zespołu budynków lub w mieszkaniach indywidualnych.
2. Liczniki główne (ciepłomierze) mierzące pobór energii cieplnej montowane są w każdym budynku.
3. Różnica w odczycie licznika głównego (ciepłomierza) zamontowanego w grupowym węźle cieplnym, kotłowni lub węźle cieplnym i sumy wskazań ciepłomierzy zamontowanych w rozdzielaczach albo sumy wskazań ciepłomierzy indywidualnych przynależnych do poszczególnych lokali obciąża użytkowników lokali tej nieruchomości lub grupy obiektów, których powstała różnica dotyczy:
 - a) proporcjonalnie do ilości lokali w przypadku pełnego opomiarowania indywidualnego lub wielkości udziału w nieruchomości wspólnej,
 - b) proporcjonalnie do zużycia energii cieplnej przez poszczególne obiekty, projektowaną moc zamówioną i całkowitą powierzchnię użytkową tych obiektów.
4. Podziału różnicy, o której mowa w ust. 3 na poszczególne lokale lub obiekty dokonuje Zarząd.

5. Koszt wymiany i legalizacji ciepłomierzy indywidualnych oraz *pkc* spoczywa na użytkowniku lokalu i jest zaliczany do kosztów bezpośrednich związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu.

§ 5

Ilość oraz koszt zużytej energii cieplnej przypadający na poszczególne lokale w zasobach Spółdzielni ustala się:

- 1) w budynkach opomiarowanych i wyposażonych w *pkc* – przy zastosowaniu wskazań licznika głównego (ciepłomierza) oraz wskazań *pkc* zainstalowanych w lokalach oraz powierzchni użytkowej tych lokali,
- 2) w budynkach opomiarowanych indywidualnie – przy zastosowaniu licznika głównego (ciepłomierza) oraz wskazań ciepłomierzy zainstalowanych dla każdego lokalu, powierzchni użytkowej oraz liczby lokali znajdujących się w budynku,
- 3) w budynkach opomiarowanych i wyposażonych w *pkc* – przy zastosowaniu indywidualnego systemu rozliczeń, o którym mowa w § 27 na podstawie wskazań licznika głównego (ciepłomierza) oraz zasad określonych we wniosku. Zasady określone w § 4 ust.3 i 4 stosuje się odpowiednio,
- 4) w budynkach opomiarowanych – na podstawie wskazań licznika głównego (ciepłomierza) oraz w proporcji do powierzchni użytkowej lub kubatury poszczególnych lokali. Jeżeli koszty zużycia energii cieplnej są mniejsze od wniesionych zaliczek za okres rozliczeniowy to wysokość zaliczek na następny okres rozliczeniowy pozostaje bez zmian, a nadwyżka jest w całości przeznaczona na pokrycie należności czynszowych lub opłat eksploatacyjnych. W przeciwnym wypadku wysokość zaliczek ulega zwiększeniu o wielkość uzyskaną z rozliczenia i przewidywane koszty dostawy energii cieplnej w następnym okresie rozliczeniowym.

Rozdział II **PODZIELNIKI KOSZTÓW CIEPŁA (*pkc*), CIEPŁOMIERZE INDYWIDUALNE**

§ 6

1. Co do zasady, a w szczególności w noworealizowanych budynkach lub w przypadku modernizacji wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, Spółdzielnia stosuje indywidualne ciepłomierze, które po ich zamontowaniu są własnością Spółdzielni.
2. W przypadku braku możliwości organizacyjno-technicznych lub ze względów ekonomicznych montaż indywidualnych ciepłomierzy jest nieuzasadniony Spółdzielnia stosuje elektroniczne *pkc* ze zdalnym odczytem radiowym, które po ich zamontowaniu są własnością Spółdzielni.
3. Montaż innych niż wskazane w ust. 2 *pkc* może być przeprowadzony tylko na wniosek bezwzględnej większości użytkowników lokali zlokalizowanych w danej nieruchomości lub po przeprowadzeniu konsultacji i uzyskaniu akceptacji bezwzględnej większości użytkowników lokali.
4. Do 31 grudnia 2026 roku, na wniosek bezwzględnej większości użytkowników lokali zlokalizowanych w danej nieruchomości lub po przeprowadzeniu konsultacji i uzyskaniu akceptacji bezwzględnej większości użytkowników lokali, dopuszcza się rozliczanie kosztów zakupu lub wytworzenia ciepła na potrzeby ogrzewania lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali zlokalizowanych rozliczanej nieruchomości.
5. Montażu *pkc* dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z zasadami montażu, przy zachowaniu jednakowych zasad położenia *pkc* dla danego typu grzejnika.
6. W przypadku wymiany, w trakcie trwania sezonu grzewczego, *pkc* na urządzenia innego typu lub producenta dotychczasowe koszty zmienne energii cieplnej zostaną zaliczone do kosztów zmiennych ciepła rozliczanych w oparciu o powierzchnię użytkową lokali. Rozliczenie kosztów

na podstawie wskazań *pkc* dokonywane będzie od 1 dnia kolejnego miesiąca po zakończeniu montażu.

7. Montaż *pkc* potwierdza własnoręcznym podpisem użytkownik lokalu na karcie montażu, na podstawie której firma rozliczeniowa sporządza bazę danych dla każdego lokalu, która jest stała przez okres obowiązywania umowy rozliczeniowej. W przypadku zmiany mocy lub usytuowania grzejników dopuszcza się możliwość powtórnej inwentaryzacji parametrów technicznych grzejników po uzgodnieniu z firmą rozliczeniową.
8. *Pkc* zamontowane na grzejnikach powinny być chronione przed ich uszkodzeniem lub nieprawidłowym działaniem. Stwierdzenie przez odczytującego uszkodzenia plomby lub obudowy *pkc*, braku rurki, manipulacji w położeniu *pkc* na grzejniku, oddziaływania na *pkc* polem elektrycznym lub magnetycznym traktowane będzie jako umyślne spowodowanie jego uszkodzenia. W takim przypadku Spółdzielnia dokona obciążenia użytkownika lokalu za zużycie energii cieplnej w pomieszczeniu lub pomieszczeniach, w których nastąpiło uszkodzenie *pkc* w wysokości ryczałtowej stanowiącej 150% najwyższych indywidualnych kosztów jej dostawy do identycznych pomieszczeń zlokalizowanych w danym pionie. Tak naliczone opłaty ryczałtowe pomniejszają całkowity koszt dostarczania energii cieplnej do budynku (danej nieruchomości) podlegający indywidualnemu rozliczeniu dla potrzeb centralnego ogrzewania.
9. Przypadkowe uszkodzenie *pkc* użytkownik lokalu winien niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni, co spowoduje obciążenie dodatkowymi kosztami nowego *pkc*. Rozliczenie kosztów ogrzewania za pomieszczenie(a), w którym nastąpiło uszkodzenie *pkc* nastąpi według maksymalnego wskazania w analogicznych mieszkaniach w pionie.
10. W przypadku awarii *pkc* z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu rozliczenie kosztów ogrzewania za pomieszczenie(a), w którym nastąpiło uszkodzenie wykonane zostanie według średniego wskazania *pkc* z ostatnich 3 lat, a w pierwszym roku działania *pkc* nowej generacji wg średniego wskazania pozostałych *pkc* w lokalu.

§ 7

1. **Pkc** montowane są wyłączne na grzejnikach wyposażanych w zawory termostatyczne zainstalowanych w poszczególnych pomieszczeniach lokalu z wyłączeniem pomieszczeń: łazienki, WC oraz klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych (pralnie, suszarnie itp.).
2. Odczyty *pkc*, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 13, dokonywane są zdalnie w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych.
3. Odczytu wskazań *pkc* innych niż z odczytem radiowym dokonuje przedstawiciel firmy w obecności użytkownika lokalu, który dokonuje jego odczytu, wymiany i zabezpieczenia. Osoba dokonująca odczytu powinna posiadać identyfikator z pieczęciami firmy.
4. Niezależnie od odczytów, o których mowa w ust. 12 i 13, Spółdzielnia może zlecić lub samodzielnie dokonać odczytu *pkc* w terminach doraźnych, których celem jest analiza rozliczenia, kontrola zużycia energii cieplnej oraz w innych uzasadnionych przypadkach, o których mowa w § 8 ust. 2.
5. O terminie dokonywania manualnych odczytów *pkc* użytkownicy lokalu zostaną zawiadomieni co najmniej z 5-dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych oraz umieszczenie stosownego komunikatu na stronach internetowych Spółdzielni.
6. Obecność użytkownika lokalu w lokalach w wyznaczonym terminie jest obowiązkowa.
7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników, ochrony urządzeń przed zniszczeniem, niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym szczególności ciepłomierzy indywidualnych, *pkc*, modułów radiowych zamontowanych na wodomierzach wody ciepłej i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb, poinformowanie Spółdzielni i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika.
8. Na przygotowanej przez firmę karcie odczytu przedstawiciele firmy wpisują wartości dokonanych odczytów. W karcie odczytu znajdują się dane dotyczące lokalu (nazwisko, adres, położenie w budynku) oraz poszczególnych *pkc* (nr, wskazanie), a także typ grzejnika.

9. Przedstawiciele firmy dokonujący odczytów sprawdzają również prawidłowość zamontowania *pkc* i jego stan techniczny. Oceniają czy nie były podejmowane próby manipulacji mające na celu uszkodzenie *pkc* bądź doprowadzenia do jego fałszywych wskazań. Wszelkie uwagi zgłaszane przez użytkownika lokalu lub stwierdzone przez przedstawicieli firmy zostaną odnotowane w karcie odczytu.
10. Przedstawiciele firmy nie dokonują odczytu *pkc* w przypadku braku dostępu do grzejników i *pkc*. Fakt ten zostaje odnotowany w karcie odczytu, a użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia dojścia do grzejników w terminie dodatkowym.
11. Użytkownik lokalu po potwierdzeniu własnoręcznym podpisem prawidłowości dokonania odczytów oraz zgodności wniesionych i zapisanych uwag na karcie ze stanem faktycznym otrzymuje kopię karty odczytu. Potwierdzone w karcie odczytu wyniki odczytów poszczególnych *pkc* nie podlegają żadnej reklamacji i wyniki te są ostateczne.
12. W przypadku odmowy podpisu użytkownika lokalu na karcie odczytu, uwaga ta zostaje odnotowana w karcie, a *pkc* zostają powtórnie zaplombowane przez osobę dokonującą odczytu. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia do firmy rozliczającej za pośrednictwem Spółdzielni reklamacji dotyczącej prawidłowości odczytu w ciągu 14 dni od daty dokonania odczytu. W przypadku braku zgody użytkownika lokalu na wejście do lokalu, fakt ten zostaje odnotowany w karcie odczytu. W powyższych przypadkach przedstawiciel firmy informuje Spółdzielnię, która wyznacza nowy termin odczytu w obecności administratora osiedla.
13. Po zakończeniu odczytów w terminie, o którym mowa w ust. 2 wyznaczony zostaje dodatkowy termin odczytów uzupełniających, o których użytkownicy lokalu zostaną powiadomieni poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych oraz stronach internetowych Spółdzielni co najmniej z trzydniowym wyprzedzeniem.
14. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w lokalu, w terminach, o których mowa w ust. 5 i 13, na jego pisemny wniosek złożony w administracji danego osiedla jednak nie później niż 7 dni od dnia zakończenia odczytów realizowanych w terminie dodatkowym, w terminie do 14 dni od daty złożenia wniosku dokonuje się dodatkowego, indywidualnego odczytu *pkc* na koszt wnioskodawcy.
15. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu w dodatkowym terminie użytkownik lokalu wnosi roczną opłatę na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. do jego lokalu w formie odszkodowania w wysokości stanowiącej równowartość **150%** rzeczywistych kosztów dostawy energii cieplnej przypadających na jego lokal proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Wysokość odszkodowania nie może być jednak niższa niż równowartość 12 miesięcznych zaliczek ustalonych przez Zarząd Spółdzielni na zasadach określonych w § 20. Odszkodowanie pomniejszają całkowity koszt dostarczania energii cieplnej do budynku (danej nieruchomości) podlegający indywidualnemu rozliczeniu dla potrzeb centralnego ogrzewania.
16. Firma rozliczająca informuje Spółdzielnię w terminie 5 dni od zakończenia odczytów o lokalach, w których ich nie dokonano.
17. Odczyt elektronicznych *pkc* może być prowadzony poprzez
 - a) odczyt wzrokowy lub urządzeniem odczytującym wykonanym przez przedstawiciela firmy rozliczeniowej z zachowaniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 12,
 - b) odczyt wykonywany urządzeniem odczytującym przez przedstawiciela firmy rozliczeniowej z zachowaniem zasad określonych w ust. 2, 3, 4, 6, 7, 10, 11 i 12,
 - c) odczyt wykonywany drogą radiową przy wykorzystaniu dwukierunkowego systemu zdalnego odczytu danych.
18. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań *pkc* użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia osobom upoważnionym przez Spółdzielnię niezwłocznego wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania *pkc* z uwagi na to, że awaria *pkc* skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla danej jednostki użytkowej lub naliczeniem kosztów o mniej-

szej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.

19. Jeżeli przyczyna braku odczytu leży po stronie użytkownika lokalu (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiającego odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z cennikiem usług firmy rozliczeniowej.
20. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu serwisu.
21. Montaż uzupełniające *pkc* przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu.
22. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nowy użytkownik lokalu. Strony (użytkownicy lokalu: zbywca i nabywca) mogą postanowić o innym sposobie rozliczenia kosztów ogrzewania, w tym wskazania różnych okresów podlegających rozliczeniu i w terminie do 14 dni od daty zmiany użytkownika lokalu zgłoszą pisemnie do Spółdzielni wniosek o rozliczenie na dwa okresy z podziałem kosztów na koniec wskazanego miesiąca a w przypadku innych *pkc* o dokonanie odczytu pośredniego. Ewentualne koszty odczytu pośredniego *pkc* obciążają nowego użytkownika lokalu. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z uwzględnieniem uzgodnień stron i przesyła indywidualne rozliczenia na adresy wskazane w uzgodnieniu, a przy ich braku, dostarcza do skrzynki odbiorczej przynależnej do rozliczanego lokalu. Wzajemne rozliczenia stron wynikające z dokonanego rozliczenia następują bez pośrednictwa Spółdzielni.
23. W przypadku przekazania lokalu użytkowego do Spółdzielni w trakcie okresu rozliczeniowego, lokal ten zostanie rozliczony ryczałtowo do wysokości wpłaconych zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania. Odstępstwa od tej zasady należą do wyłącznej kompetencji Zarządu.
24. W przypadku zastosowania metody odczytu określonej w ust. 14 lit. b i c Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo wniesienia do firmy rozliczającej za pośrednictwem Spółdzielni reklamacji dotyczącej prawidłowości odczytu w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Za datę otrzymania rozliczenia uznaje się datę wywieszenia ogłoszenia na klatce schodowej o przekazaniu indywidualnych rozliczeń poprzez skrzynki kontaktowe Spółdzielni.
25. Dane wyjściowe do rozliczenia kosztów c.o., Spółdzielnia przygotowuje w terminie do 31 marca każdego roku.
26. Zarząd Spółdzielni może w każdym czasie zarządzić kontrolę doraźną (wyrywkową) odnoszącą się do *pkc* w zakresie prawidłowości ich montażu i eksploatacji.

Zasady ogólne ustalania całkowitych kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków.

§ 8

1. Całkowity koszt dostawy ciepła do poszczególnych budynków lub zespołu budynków ustala się z uwzględnieniem kosztów stałych i zmiennych opisanych w § 2 ust. 2 pkt 28 i 29. Ponadto użytkownik lokalu ponosi koszty obsługi, dokonywania indywidualnych rozliczeń i zleconych prac serwisowych.
2. Rozliczany indywidualnie koszt dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania w blokach, w których nie ma centralnej ciepłej wody użytkowej równy jest całkowitemu kosztowi dostawy ciepła do budynku, o którym mowa w ust. 1.
3. Rozliczany koszt dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w blokach, w których jest instalacja centralnej ciepłej wody użytkowej równy jest różnicy pomiędzy całkowitym kosztem dostawy ciepła do budynku, o którym mowa w ust. 1, a przychodami z tytułu odpłatności mieszkańców za zużyta ciepłą wodę użytkową.

***Zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania
i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych lokali***

§ 9⁽¹⁾

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody użytkowej następuje w całych zasobach Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów za dostarczone i zakupione albo wytworzone ciepło na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w danej nieruchomości.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
3. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje bez zbędnej zwłoki w terminie do **4 miesięcy** od końca okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej w terminie do **5 miesięcy** od końca okresu rozliczeniowego. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych. Za skuteczne dostarczenie rozliczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym, uznaje się umieszczenie indywidualnego rozliczenia w skrzynce odbiorczej w terminie określonym w ogłoszeniu Zarządu albo wysłaniem na skazany przez użytkownika lokalu adres do korespondencji.
5. Na koszt energii cieplnej dostarczonej do budynku (danej nieruchomości) podlegający indywidualnemu rozliczeniu składa się całkowity koszt dostawy ciepła do budynku ustalony w oparciu o postanowienia § 8 pomniejszony o dokonane roczne opłaty ryczałtowe, o których mowa w § 20 pkt 12 i opłaty dodatkowe, o których mowa w § 6 ust. 8 i §26 ust. 1 Regulaminu oraz naliczone opłaty ryczałtowe na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb lokali użytkowych zlokalizowanych w tej nieruchomości oraz inne opłaty dodatkowe (m.in. opłata za zdemontowany grzejnik, odszkodowania, błędne rozliczenie okresu poprzedniego).
6. Koszty zmienne zakupu albo wytworzenia ciepła rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i wskazań pkc zamontowanych na grzejnikach w lokalach mieszkalnych z uwzględnieniem położenia tego lokalu w budynku w oparciu o dopuszczony do użytkowania system rozliczeniowy.
7. Koszty stałe zakupu albo wytworzenia ciepła rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych.
8. ⁽¹⁾Proporcję rozdziału kosztów zmiennych, o których mowa w ust. 4, rozliczanych w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i wskazań pkc corocznie ustala Zarząd Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii Komisji Rady Nadzorczej właściwej dla spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostki pomocniczej lub opiniodawczej, która swoim zasięgiem obejmuje daną nieruchomość albo na pisemny wniosek co najmniej bezwzględnej większości użytkowników lokali w danej nieruchomości z zastrzeżeniem, że w przypadku:
 - a) budynków, które zostały poddane głębokiej termomodernizacji wraz z modernizacją wewnętrznej instalacji c.o. co najmniej 70% opłat zmiennych podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) budynków, które zostały poddane głębokiej termomodernizacji co najmniej 65% opłat zmiennych podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - c) pozostałych budynków co najmniej 60% opłat zmiennych podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
9. Część opłat zmiennych, o których mowa w ust. 8 rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki zamontowane na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), ogrzewanie łazienek, ciepło oddawane przez poziomy, pionowy i gałazki przyłączeniowe oraz nierozliczone ciepło przeznaczone na podgrzanie wody zimnej (cyrkulacja).

10. W rozliczeniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze. Współczynniki wyrównawcze ustala się dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
11. Jeżeli budynek został częściowo lub w całości ocieplony i termin zakończenia robót termomodernizacyjnych przypada w trakcie sezonu grzewczego, nowe wyliczone po ociepleniu ścian lub stropów współczynniki wyrównawcze stosuje się od następnego okresu rozliczeniowego.
12. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową oraz usług serwisowych ponoszą użytkownicy lokali.
13. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową określa cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.
14. 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 VI, IX i XII niniejszego Regulaminu.
15. Pisemny wniosek bezwzględnej większości użytkowników lokali w danej nieruchomości dotyczący zmiany ustalonych przez Zarząd proporcji rozdziału kosztów zmiennych energii cieplnej rozliczanych w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i wskazań *pkc* winien być złożony w terminie do 30 listopada z zastosowaniem od następnego roku rozliczeniowego.

§ 10

1. W trakcie trwania sezonu grzewczego Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek bieżącej kontroli zużycia ciepła rejestrowanego przez ciepłomierze lub wskazań *pkc*.

Rozdział III WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 11

1. Montaż wodomierzy ciepłej wody użytkowej oraz ich odczyt wykonywany jest przez Spółdzielnię lub działającą na zlecenie Spółdzielni firmę rozliczeniową.
2. Wodomierze ciepłej wody zainstalowane są na wewnętrznej instalacji ciepłej wody za zaworem odcinającym w lokalu oraz w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych.
3. Wodomierze ciepłej wody, co do zasady, montowane są z modułem radiowym umożliwiającym ich zdalny odczyt. Zarząd może odstąpić od montażu modułów radiowych na wodomierzach ciepłej wody montowanych na zewnątrz lokalu w specjalnych szachtach albo na uzasadniony, względami technicznymi, wniosek użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy ciepłej wody,
 - zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy ciepłej wody,
 - ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza ciepłej wody, modułu radiowego lub naruszeniu plomb.

§ 12

1. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych (których celem jest analiza i kontrola zużycia ciepłej wody) oraz w innych uzasadnionych przypadkach.
2. Na potrzeby wykonania usługi rozliczeniowej wartość zużycia dla urządzenia nieodczytanego, zostanie ustalona zgodnie z zasadami rozliczania ujętymi w rozdziale VI niniejszego Regula-

minu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.

3. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazania wodomierza ciepłej wody, użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom niezwłocznego wstępu do lokalu w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania wodomierza ciepłej wody.
4. Jeżeli przyczyna braku zdalnego odczytu leży po stronie użytkownika (np. celowe uszkodzenie urządzenia uniemożliwiające odczyt drogą radiową), odczyt manualny podlega wówczas dodatkowej opłacie, zgodnej z „cennikiem usług” firmy rozliczeniowej.
5. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu uznaje się, iż osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania Protokołu Serwisu.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje nowy użytkownik lokalu (następca). Strony (użytkownicy lokalu: zbywca i nabywca) mogą postanowić o innym sposobie rozliczenia kosztów podgrzania wody, w tym wskazania różnych okresów podlegających rozliczeniu i w terminie do 14 dni od daty zmiany użytkownika lokalu zgłoszą pisemnie do Spółdzielni wnioski o wykonanie rozliczenia na podstawie samodzielnie wykonanych odczytów wskazań wodomierzy lub dokonanie odczytu pośredniego przez Spółdzielnię. Ewentualne koszty odczytu pośredniego obciążają nowego użytkownika lokalu. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z uwzględnieniem uzgodnień stron i przesyła indywidualne rozliczenia na adresy wskazane w uzgodnieniu, a przy ich braku, dostarcza do skrzynki odbiorczej przynależnej do rozliczanego lokalu. Wzajemne rozliczenia stron wynikające z dokonanego rozliczenia następują bez pośrednictwa Spółdzielni.
7. Spółdzielnia może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.
8. Użytkownik lokalu ma obowiązek bieżącej kontroli zużycia wody w lokalu i racjonalnego korzystania z niej.

Rozdział IV **PODZIAŁ ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY ZIMNEJ (WODOCIĄGOWEJ)**

§ 13

1. Koszty zakupu lub wytworzenia ciepła rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego.
2. Koszty zakupu ciepła dla grupy budynków zasilanych z jednego węzła ciepłowniczego dzieli się na te budynki na podstawie wskazań dodatkowych układów rozliczeniowo- pomiarowych zainstalowanych w tych budynkach.
3. Ilość oraz koszt zużytej energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody zimnej lokali przypadający na lokale w zasobach Spółdzielni ustala się:
 - a) w budynkach opomiarowanych i wyposażonych w pkc przy zastosowaniu wskazań licznika głównego (ciepłomierza) oraz wskazań pkc zainstalowanych w lokalach oraz powierzchni użytkowej tych lokali,
 - b) w budynkach opomiarowanych indywidualnie – przy zastosowaniu licznika głównego (ciepłomierza) oraz wskazań indywidualnych ciepłomierzy zainstalowanych dla każdego lokalu, powierzchni użytkowej lokali oraz liczby lokali znajdujących się w budynku,
 - c) w budynkach opomiarowanych i wyposażonych w pkc – przy zastosowaniu indywidualnego systemu rozliczeń, o którym mowa w § 27 na podstawie wskazań licznika głównego (ciepłomierza) oraz zasad określonych we wniosku. Zasady określone w § 4 ust.3 i 4 stosuje się odpowiednio,
 - d) w budynkach opomiarowanych i częściowo wyposażonych w indywidualne ciepłomierze – na podstawie wskazań licznika głównego (ciepłomierza) oraz wskazań indywidualnych cie-

plomierzy zainstalowanych w opomiarowanych lokalach i ich powierzchni użytkowej oraz powierzchni użytkowej lub kubatury pozostałych lokali,

- e) w budynkach opomiarowanych – na podstawie wskazań licznika głównego (ciepłomierza) oraz proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury lokali. Jeżeli koszty zużycia energii cieplnej są mniejsze od wniesionych zaliczek za okres rozliczeniowy to wysokość zaliczek na następny okres rozliczeniowy pozostaje bez zmian, a nadwyżka jest w całości przeznaczona na pokrycie należności czynszowych lub opłat eksploatacyjnych. W przeciwnym wypadku wysokość zaliczek ulega zwiększeniu o wielkość uzyskaną z rozliczenia i przewidywane koszty dostawy energii cieplnej w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 14

1. Rozliczenia z użytkownikami lokali w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem wskazań zamontowanych wodomierzy wody ciepłej oraz zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość ciepła na potrzeby podgrzania wody.
2. W przypadku braku zainstalowanych w węzłach cieplnych ciepłomierzy mierzących zużytą ilość ciepła na potrzeby podgrzania wody rozliczenia z użytkownikami lokali w lokalach za ciepło zużyte na podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są z uwzględnieniem wskazań zamontowanych wodomierzy wody ciepłej oraz szacowanej ilości energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania wody bez uwzględnienia ciepła zużytego na cyrkulację.
3. W przypadku budynków, których instalacje ciepłej wody podłączone są bezpośrednio do lokalnej kotłowni lub węzła cieplnego, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek, ilość ciepła zużytego do przygotowania ciepłej wody określa się jako różnicę wskazań głównego ciepłomierza w węźle grupowym i ciepłomierza rejestrującego ciepło na cele centralnego ogrzewania w tym węźle oraz zgodnie ze wskazaniami ciepłomierza rejestrującego zużycie ciepła do przygotowania ciepłej wody. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Obliczenie ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody następuje poprzez odjęcie wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika na centralne ogrzewanie lub oszacowanej wielkości zużytego ciepła na podstawie sumy wskazań wodomierzy wody ciepłej. Jednostkowy koszt podgrzania 1 m³ wody zimnej wraz z ciepłem zużyтым na cyrkulację ciepłej wody to stosunek całkowitego kosztu podgrzania do ilości zużytej ciepłej wody lub stosunek całkowitego oszacowanego kosztu ciepła zużytego do podgrzania wody do ilości zużytej ciepłej wody.
5. Opłata stała dla potrzeby rozliczenia kosztów podgrzania wody zostaje wydzielona proporcjonalnie do ilości zamówionej mocy na potrzeby ogrzewania i podgrzania ciepłej wody wodociągowej.

Rozdział V ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

§ 15

1. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody zimnej (wodociągowej), w oparciu o wodomierze ciepłej wody zamontowane w poszczególnych lokalach, dokonuje Spółdzielnia zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych nieruchomości wg podziału:
 - 2.1. **opłaty stałe**, o których mowa w § 2 pkt. 28 i 29 - dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości,
 - 2.2. **opłaty zmienne**, o których mowa w § 2 pkt. 28 i 29, w części przypadającej na podgrzanie wody dzielone są proporcjonalnie do wskazań wodomierzy ciepłej wody i powierzchni użytkowej lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości.

Rozdział VI SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

§ 16

1. Przy rozliczeniu okresowym (półrocznym, rocznym):
 - a) dla lokali nie posiadających wodomierzy ciepłej wody lub wyposażonych w wodomierze wody ciepłej, których okres legalizacji upłynął i z winy użytkownika lokalu nie doszło do jego wymiany ustala się koszt zużycia energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody zimnej jako iloczyn ryczałtowego zużycia wody ciepłej w wysokości **3,8 m³** na 1 osobę miesięcznie i ustalonej odpowiednio przez Zarząd opłaty za podgrzanie 1 m³ wody zimnej dla tej nieruchomości, w której znajdują się przedmiotowe lokale,
 - b) 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,
 - c) w przypadku stwierdzonych utrudnień w dostępie do lokalu celem dokonania odczytu manualnego stanu wodomierzy wody ciepłej, w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego lub sprawdzenia poprawności dokonanych odczytów, rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych, o których mowa w pkt 1,
 - d) w lokalach gdzie nastąpiła awaria wodomierza wody ciepłej 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 z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych lub zużycia z poprzedniego okresu lub na podstawie średniego zużycia z nieruchomości minionego okresu rozliczeniowego w zależności od dostępności danych dotyczących zużycia wody ciepłej i aktualnych kosztów podgrzania wody zimnej.
2. Niezależnie, od rozliczeń, o których mowa w § 15, ostateczne rozliczenie zużycia ciepła na potrzeby podgrzania wody za cały okres eksploatacji wymienianego wodomierza wody ciepłej następuje w oparciu o wskazania tego wodomierza odczytane i odnotowane w protokole potwierdzenia dokonania wymiany wodomierza wody ciepłej i aktualnych kosztów podgrzania wody zimnej obowiązujących w dniu dokonywania wymiany wodomierza wody ciepłej.

§ 17

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody wodociągowej następuje wraz z rozliczeniem zużycia wody zimnej i korzystania z kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki komunalne odrębnie dla każdej nieruchomości zwanej dalej budynkiem.
2. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1, dokonywane jest w okresach rozliczeniowych, które trwają od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1, z użytkownikami poszczególnych lokali w danym budynku (nieruchomości) następuje w terminie do 1 miesiąca od zakończenia okresu rozliczeniowego.
4. 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. Za skuteczne dostarczenie rozliczenia, o którym mowa w zadaniu pierwszym, uznaje się umieszczenie indywidualnego rozliczenia w skrzynce odbiorczej w terminie określonym w ogłoszeniu Zarządu albo wysłanym na

wskazany przez użytkownika lokalu adres do korespondencji.

Rozdział VII ZALICZKI I OPŁATY NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PRZYGOTOANIA CIEPŁEJ WODY.

§ 18

Wysokość miesięcznych zaliczek pobieranych od użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o wyniki rozliczenia poprzedniego okresu rozliczeniowego, przewidywane koszty wytworzenia i zakupu energii cieplnej od dostawców energii cieplnej oraz wytyczne, o których mowa w § 20.

§ 19

W celu materialnego zainteresowania użytkowników zasobów Spółdzielni racjonalną gospodarką energią ciepłą, powstała różnica między kosztem dostawy ciepła, a sumą wniesionych zaliczek o których mowa w § 20 (nadpłata lub niedopłata) podlega rozliczeniu z indywidualnymi użytkownikami lokali w terminie nie później niż 2 miesiące od daty zakończenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za okres rozliczeniowy.

§ 20

Zabezpieczenie pokrycia ponoszonych przez Spółdzielnię stałych i zmiennych kosztów wytwarzania i zakupu energii cieplnej (ciepła), a wynikających z aktualnie obowiązujących taryf opłat za dostawę energii cieplnej stosowanych przez jej dostawców winno być naczelną zasadą dla Zarządu Spółdzielni przy określaniu wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na potrzeby pokrycia kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady ustalania wysokości zaliczek, o których mowa wyżej winny uwzględniać następujące wytyczne:

- 1) przy ustalaniu wysokości opłat za podgrzanie wody zimnej dostarczanej do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu rozliczanej na podstawie wskazań wodomierzy lub liczby osób zamieszkałych należy stosować aktualną cenę brutto zakupu lub wytworzenia energii cieplnej w części, o której mowa w § 2 ust. 2 pkt 29 ppkt 1 lit. a i b i pkt 2 i ilość zużytej energii cieplnej przypadającej na ten cel obliczonej przy wykorzystaniu zaleceń zawartych w Zarządzeniu Ministra Finansów z dnia 9.06.1997 r. w sprawie ustalenia cen urzędowych detalicznych energii cieplnej dostarczanej do mieszkań na cele bytowe (MP z 1997 r. Nr 35, poz. 336). Do obliczenia ilości energii cieplnej, o której mowa wyżej Zarząd może wykorzystywać wskazania ciepłomierzy oraz wodomierzy mierzących ilość podgrzanej wody,
- 2) w budynkach wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na pokrycie kosztów zużytej energii cieplnej użytkownicy lokalu w ramach opłaty czynszowej wnoszą miesięczne zaliczki na pokrycie:
 - a) opłaty stałej za ciepło dostarczane na c.o. i na podgrzanie wody (zamówiona moc cieplna, usługi przesyłowe, opłata abonamentowa) płatnej przez 12 miesięcy w roku,
 - b) zmiennej opłaty za usługi przesyłowe i ciepło dostarczane na ogrzewanie – płatnej w okresie ogrzewania,
 - c) zmiennej opłaty za usługi przesyłowe i ciepło dostarczone na podgrzanie wody wodociągowej - płatnej w okresie przygotowania i poboru ciepłej wody użytkowej.
- 3) w budynkach wyposażonych tylko w instalacje centralnego ogrzewania na pokrycie kosztów zużytej energii cieplnej użytkownicy lokalu w ramach opłaty czynszowej wnoszą zaliczki na pokrycie:
 - a) opłaty stałej za ciepło dostarczane na ogrzewanie (zamówiona moc cieplna, usługi przesyłowe, opłata abonamentowa) płatnej przez 12 miesięcy w roku,
 - b) opłatę zmienną za ciepło dostarczane na ogrzewanie – płatnej w okresie ogrzewania.

- 4) Podstawą ustalania zaliczek, a następnie opłat przypadających na lokal określonych:
 - a) w pkt 2a i 3a jest powierzchnia użytkowa lokalu dla którego ustalana jest opłata,
 - b) w pkt 2b i 3b jest wskazanie indywidualnego ciepłomierza lub wyniki rozliczenia uzyskane przy wykorzystaniu systemu rozliczeniowego przy wykorzystaniu *pkc* i powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) w pkt 2c jest wskazanie przepływomierza lub wodomierza indywidualnego.
- 5) Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych o których mowa w pkt 4b dokonywane są raz w roku, a w przypadku indywidualnego ciepłomierza nie rzadziej niż 1 raz w roku.
- 6) Zaliczki na pokrycie opłat, o których mowa w pkt 2a i 2b oraz pkt 3 ustala się indywidualnie w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu lub w oparciu o średnie wskazania zainstalowanych indywidualnych urządzeń pomiarowych. Zaliczki i opłaty na pokrycie kosztów podgrzania wody zimnej pobrane od użytkowników lokali stanowią podstawę rozliczenia kosztów zaopatrzenia budynku w energię ciepłą w okresie rozliczeniowym.
- 7) Jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami a pobranymi od użytkowników lokali w lokalach opłatami i zaliczkami, to różnica ta podlega rozliczeniu z użytkownikiem lokalu w formie zwrotu lub dopłaty.
- 8) Każdy użytkownik lokalu ma prawo w terminie do 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia zużycia energii cieplnej złożyć reklamację w formie pisemnej. Za datę otrzymania rozliczenia uznaje się datę wywieszenia ogłoszenia na klatce schodowej o przekazaniu indywidualnych rozliczeń poprzez skrzynki kontaktowe Spółdzielni. Zarząd rozpatruje złożoną reklamację w terminie do 14 dni od daty jej złożenia i o wynikach jej rozpatrzenia zawiadamia pisemnie osobę składającą reklamację.
- 9) Rozliczenie indywidualnych kosztów następuje na podstawie druku rozliczenia zużycia energii cieplnej przedstawionego przez firmę rozliczeniową każdemu Użytkownikowi lokalu po uwzględnieniu złożonych w terminie reklamacji. Po upływie okresu, o którym mowa w pkt 8, do składania reklamacji, reklamacje nie będą rozpatrywane, a przekazane indywidualne rozliczenie jest ostateczne i stanowi podstawę odpowiednich zapisów w księgach rachunkowych i podlega weryfikacji przez biegłego rewidenta. Nadpłaty lub niedopłaty winny być regulowane przez Spółdzielnię lub użytkowników lokali w ciągu 30 dni od daty otrzymania ostatecznego rozliczenia.
- 10) Nadpłaty nie przekraczające wielkości dwumiesięcznych opłat czynszu, będą realizowane poprzez zaliczane na poczet bieżących opłat czynszowych.
- 11) W przypadku występowania zaległości czynszowych nadpłata wynikająca z rozliczenia zużycia energii przez lokal mieszkalny nie może być zrealizowana w innej formie jak poprzez zaliczenia na poczet tych zaległości.
- 12) Użytkownicy lokali, którzy posiadają lokale mieszkalne nieopomiarowane lub złożą pisemny wniosek o rozliczanie przynależnego lokalu mieszkalnego jak nieopomiarowane, wnoszą roczne opłaty ryczałtowe na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej do ich lokali na potrzeby c.o. w wysokości 135% 12 miesięcznych zaliczek ustalonych przez Zarząd Spółdzielni na zasadach określonych w § 18. Roczną opłatę ryczałtową na pokrycie kosztów dostawy energii wnosi się wraz z innymi opłatami czynszowymi w dwunastu równych miesięcznych ratach. Roczne opłaty ryczałtowe nie podlegają rozliczeniu i po uwzględnieniu kosztów wykonania rozliczenia pomniejszają całkowity koszt dostarczania energii cieplnej do budynku (danej nieruchomości) podlegający indywidualnemu rozliczeniu dla potrzeb centralnego ogrzewania.
- 13) Na wniosek co najmniej jednego użytkownika lokalu zlokalizowanego w budynku lub grupie budynków zasilanych w ciepło z jednego źródła ciepła lub wężła cieplnego Zarząd jest zobowiązany w terminie do 7-u dni od daty wpłynięcia wniosku do zorganizowania i przeprowadzenia konsultacji, w której wezmą udział wszyscy uprawnieni użytkownicy lokali. Ograniczenia dostaw energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania centralnej ciepłej wody użytkowej mogą być wprowadzone od następnego miesiąca od daty zakończenia i pod-

sumowania konsultacji, które zakończyły się pozytywnym wynikiem i po wprowadzeniu bonifikat od opłat za dostawę ciepła na potrzeby podgrzania wody zimnej. W przypadku opłat zaliczkowych pobieranych na pokrycie kosztów ogrzewania lokali Zarząd może utrzymać wysokość tych opłat na niezmiennym poziomie.

Rozdział VIII ROZLICZANIE ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ W MIESZKANIACH WYPOSAŻONYCH W INDYWIDUALNE CIEPŁOMIERZE.

Zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków.

§ 21

Postanowienia § 8 w sprawie zasad ustalania kosztów stosuje się odpowiednio.

Zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali

§ 22

1. Całkowity koszt zużycia energii cieplnej (ciepła) przypadający na poszczególne lokale ustala się na podstawie kosztów stałych, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 29 oraz kosztów zmiennych ustalonych na podstawie wskazań licznika głównego (ciepłomierza) liczącego ilość pobranej energii cieplnej powiększonego o stałą, różnicę wskazań urządzeń pomiarowych wg zasad opisanych w § 4 ust. 3 Regulaminu.
2. Dodatkowo, użytkownicy lokalu oprócz opłat na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych wnoszą opłaty na pokrycie kosztów rozliczenia i inne usługi serwisowe oraz zaliczki na pokrycie kosztów legalizacji lub wymiany ciepłomierza indywidualnego. Opłaty te stanowią koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na rozliczany lokal.
3. Opłaty za rozliczenie zużycia ciepła i inne usługi serwisowe, o których mowa w ust. 2 ustala Zarząd na podstawie umowy zawartej z firmą rozliczeniową.
4. Wysokość zaliczki, o której mowa w ust. 2 ustala Zarząd w wysokości opłaty abonamentowej określonej w taryfie dostawcy energii cieplnej. Zaliczka jest rozliczana po dokonaniu legalizacji lub wymiany ciepłomierza.
5. Rozliczenia zużycia energii cieplnej dokonuje się po zakończeniu roku obrachunkowego. Dopuszcza się również częściowe rozliczenie zużycie energii cieplnej w trakcie okresu grzewczego w przypadku wprowadzenia zmian w obowiązujących taryfach opłat za energię cieplną lub po jego zakończeniu w przypadku korzystania przy dokonywaniu rozliczeń z indywidualnych ciepłomierzy.
6. Zasady ustalania zaliczek na poczet pokrycia kosztów zużycia energii cieplnej dla celów ogrzewania ustala się wg zasad określonych w § 20.
7. Ustalone zaliczki wnoszone są w ciągu całego roku kalendarzowego.
8. W lokalach, w których nastąpiła awaria ciepłomierza indywidualnego nie z winy użytkownika rozliczenia dokonane będą na podstawie średniego kosztu dostawy ciepła dla tej nieruchomości wyliczonej jako iloczyn powierzchni użytkowej tego lokalu i średniej jednostkowej stawki ustalonej jako iloraz kosztów dostawy energii cieplnej do tej nieruchomości i jej całkowitej powierzchni użytkowej.

Rozdział IX WYZNACZENIE MINIMALNEGO I MAKSYMALNEGO ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU

§ 23⁽²⁾

1. *Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) określony zostaje minimalny i maksymalny koszt zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w nieruchomościach rozliczanych na podstawie powierzchni użytkowej lokali i przy wykorzystaniu wskazań urządzeń rejestrujących (podzielników kosztów ciepła - pkc).*
2. *Wysokość minimalnego i maksymalnego kosztu ciepła (energii cieplnej) na potrzeby ogrzewania lokali w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali ustala corocznie Zarząd na podstawie poniesionych na rzecz dostawcy ciepła rzeczywistych kosztów zakupu energii cieplnej w danej nieruchomości ustalanych zgodnie z postanowieniami określonymi w § 8 niniejszego Regulaminu oraz całkowitej powierzchni użytkowej nieruchomości z uwzględnieniem, że:*
 - a) *minimalny koszt zużycia ciepła stanowi 75% średniorocznego kosztu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali okresie rozliczeniowym w danej nieruchomości,*
 - b) *maksymalny koszt zużycia ciepła stanowi 175% średniorocznego kosztu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali w okresie rozliczeniowym w danej nieruchomości.*
3. *Zarząd dla każdej nieruchomości wraz z danymi wyjściowymi niezbędnymi do rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej w części przypadającej na ogrzewanie lokali przekazuje firmie rozliczeniowej informacje o minimalnym i maksymalnym koszcie ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu, o którym mowa w ust. 2.*
4. *Wysokość minimalnego i maksymalnego kosztu ciepła dla konkretnego lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i minimalnego oraz maksymalnego kosztu ciepła, o którym w ust. 2 i jest wyliczany dla wszystkich lokali zlokalizowanych w danej nieruchomości i nie podlega korekcie.*
5. *Firma rozliczeniowa dokonując indywidualnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania lokali zobowiązana jest stosować ustalone wielkości kosztów, o których mowa w ust.4. W przypadku, gdy wynik indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła w części przypadającej na ogrzewanie lokali ustalany w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu oraz wskazania pkc jest:*
 - a) *niższy od minimalnego kosztu ciepła, o którym mowa w ust. 4 to do wartości indywidualnego rozliczenia przyjmuje się minimalny koszt ciepła. Różnica pomiędzy ustalonym minimalnym kosztem ciepła a wyliczoną przez firmę rozliczeniową wartością rozliczeniową pomniejsza koszty ciepła tej nieruchomości rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,*
 - b) *wyższy od maksymalnego kosztu ciepła, o którym mowa w ust. 4 to do wartości indywidualnego rozliczenia przyjmuje się maksymalny koszt ciepła. Różnica pomiędzy ustalonym maksymalnym kosztem ciepła a wyliczoną przez firmę rozliczeniową wartością rozliczeniową powiększa koszty ciepła tej nieruchomości rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.*

Rozdział X ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DLA BUDYNKU I LOKALU

§ 24

Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań pkc Spółdzielnia dostarcza użytkownikowi lokalu, raz w roku rozliczenia kosztów ciepła wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

- 1) ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wo-

dy użytkowej w budynku,

- 2) powierzchnię lub kubaturę budynku,
- 3) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
- 4) koszt pobranego ciepła w rozbiu 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 *pkc*,

b) dla lokalu:

- 1) ilość zarejestrowanych jednostek przez *pkc* w danym lokalu,
- 2) ilość zarejestrowanych jednostek przez *pkc* w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- 3) wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- 4) wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- 5) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty.

Rozdział XI ZAKRES INFORMACJI O ZUŻYCIU

§ 25

1. Na pisemny wniosek użytkowników lokali zlokalizowanych w danej nieruchomości, Spółdzielnia przeprowadza konsultacje wśród uprawnionych użytkowników lokali w zakresie możliwości uzyskiwania comiesięcznych informacji o zużyciu ciepła w lokalach w następującym zakresie:
 - 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 *pkc* w budynku,
 - 3) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu,
 - 4) ilość zarejestrowanych jednostek przez *pkc* w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.
2. W przypadku pozytywnego wyniku konsultacji, koszty zakupu i utrzymania systemu informacji o zużyciu ciepła stanowią koszt eksploatacji danej nieruchomości i obciążają użytkownika lokalu w równych częściach.

ROZDZIAŁ XII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.

§ 26

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu samowolnie, bez porozumienia i zgody Spółdzielni przerobił instalację grzewczą (np. *zmniejszając*, zwiększając ilość lub moc grzejników) zostanie obciążony dodatkową opłatą za ciepło na potrzeby ogrzewania (c.o.) wynoszącą 50% wartości jego opłat zaliczkowych poniesionych w okresie rozliczeniowym w części przynależnej do powierzchni lokalu będącej pod wpływem samowolnie przerobionej instalacji. Dodatkowa opłata pomniejsza całkowity koszt dostarczania energii cieplnej do budynku (danej nieruchomości) podlegający indywidualnemu rozliczeniu dla potrzeb ogrzewania.
2. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o. (np. zamiana grzejników) zostaną dokonane stosowne międzyodczyty i przemontowane *pkc* przez firmę rozliczeniową, a koszty pokryje użytkownik lokalu.

3. W przypadku nabycia lokalu od Spółdzielni w trakcie trwania okresu rozliczeniowego użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie za okres od daty nabycia tego lokalu do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty sprzedaży lokalu koszty ogrzewania ponosi Spółdzielnia lub poprzedni użytkownik lokalu.
4. W lokalach gdzie użytkownik lokalu samowolnie, bez porozumienia i bez zgody Spółdzielni zdemontował grzejnik wraz z *pkc* lub ciepłomierz albo naruszył plomby na urządzeniach pomiarowych podstawą ustalenia opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii na potrzeby ogrzewania (c.o.) jest iloczyn powierzchni użytkowej tego pomieszczenia albo lokalu i jednostkowej stawki ustalonej jako iloraz najwyższych kosztów dostawy energii cieplnej do lokalu zlokalizowanego w tej nieruchomości i jego powierzchni użytkowej. Tak ustalona opłata nie może być jednak niższa niż: opłata dodatkowa, o której mowa § 26 ust. 1 w przypadku pomieszczenia (*pkc*) lub opłata ryczałtowa ustalona w oparciu o przepisy § 20 ust. 12 w przypadku całego lokalu (ciepłomierz).
5. W przypadku stwierdzenia, że użytkownik lokalu, nie utrzymuje w okresie grzewczym temperatury, o jakiej mowa w § 2 ust. 2 pkt 3 Spółdzielni przysługuje prawo wprowadzenia dodatkowego indywidualnego współczynnika korekcyjnego dla całości lub części lokalu mieszkalnego, które sąsiaduje z mieszkaniem w którym temperatura ta nie jest utrzymywana. Współczynnik może być zastosowany tylko na pisemny wniosek użytkownika lokalu, po komisyjnym stwierdzeniu występowania takiego faktu przez okres dłuższy niż 2 miesiące. Dla lokalu mieszkalnego, w którym potwierdzono fakt występowania niższej temperatury wewnętrznej niż 16°C stosuje się rozliczenie ryczałtowe w oparciu o najniższe wskazania *pkc* w lokalach mieszkalnych zlokalizowanych w tym pionie.
6. W lokalach mieszkalnych, gdzie koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. za ostatni sezon rozliczeniowy przekroczyły stawkę ryczałtową i w których użytkownicy lokalu zalegają z opłatami czynszowymi powyżej sześciu miesięcy za użytkowanie lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ma prawo pozbawić użytkownika lokalu dostawy ciepłej wody użytkowej oraz dokonać kryzowania grzejników, aby temperatura w lokalu nie była wyższa niż $+16^{\circ}\text{C}$.

§ 27

1. Zarząd na pisemny wniosek poparty przez:
 - a) co najmniej bezwzględną większość użytkowników lokali w nieruchomości opomiarowanej i wyposażonej w *pkc*, złożony w terminie do 30 listopada w roku, w którym wygasa umowa na świadczenie usług rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania lub do dnia 10 września w pozostałych przypadkach albo po przeprowadzeniu konsultacji i uzyskaniu akceptacji co najmniej bezwzględnej większości użytkowników lokali odstępuje od dotychczas stosowanego systemu rozliczenia i stosuje indywidualne rozliczenie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub kubatury poszczególnych lokali,
 - b) co najmniej 2/3 (większość kwalifikowaną) użytkowników lokali w danej nieruchomości odstępuje od stosowania przepisów niniejszego Regulaminu i stosuje się indywidualny system rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody zaproponowany przez użytkowników lokali.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 lit.b winien być złożony w terminie do 30 listopada w roku, w którym wygasa umowa na świadczenie usług rozliczenia kosztów dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania lub do dnia 10 września w pozostałych przypadkach i powinien zawierać:
 - a) wysokość zaliczek i sposób ustalania ich wysokości na poczet pokrycia kosztów dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody,
 - b) zasady (metodologię) rozliczania kosztów dostawy ciepła w części przypadającej na poszczególne lokale zlokalizowane w obiekcie (nieruchomości) z rozbiciem na koszty ciepła przypadające na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody,
 - c) wskazanie podmiotu lub sposób jego wyłonienia, który będzie dokonywał rozliczenia kosztów dostawy ciepła przypadających na poszczególne lokale lub użytkowników lokali,

- d) zasady postępowania w przypadku nie udostępnienia przez użytkownika lokalu w celu dokonania np.:
 - 1) wymiany *pkc*, wodomierzy wody ciepłej lub ciepłomierzy indywidualnych,
 - 2) dokonania międzyodczytów *pkc* lub wskazań wodomierzy wody ciepłej,
 - 3) uszkodzenia *pkc*, wodomierzy wody ciepłej lub ciepłomierzy indywidualnych albo zamontowanych na nich zabezpieczeniach,
 - 4) nieuprawnionej ingerencji w wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania lub centralnej ciepłej wody użytkowej,
 - e) zasady postępowania w przypadku złożenia przez użytkownika lokalu reklamacji - należy wskazać podmiot rozpatrujący reklamację oraz wymienić przypadki kiedy taka reklamacja jest zasadna,
 - f) określenia sposobu ustalania wysokości należności za dokonanie rozliczenia ciepła przypadającego na poszczególne lokale (użytkowników lokali) zaliczanej do kosztów bezpośrednich związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu,
 - g) deklarację – oświadczenie użytkowników, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w danym obiekcie (nieruchomości) pełnej akceptacji postulowanych zasad rozliczenia ciepła zawartych we wniosku i dobrowolnym zrzeczeniu się prawa dochodzenia na drodze sądowej ustalenia wysokości kosztów dostawy ciepła w części przypadającej na jego lokal.
3. W przypadku, gdy tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zlokalizowanym w danym obiekcie (nieruchomości) należy do Spółdzielni wniosek podpisuje dwóch członków Zarządu po zasięgnięciu opinii użytkowników lokali.
4. Zarząd może odmówić podpisania wniosku, o którym mowa w ust. 1 lit.b w imieniu Spółdzielni, gdy:
- d) nie zostały spełnione wszystkie warunki określone w ust. 2,
 - e) wysokość zaliczek i sposób ustalania ich wysokości nie pokrywa przewidywanych kosztów dostawy ciepła do obiektu (nieruchomości).

§ 28

1. W terminie do 14 dni od daty złożenia wniosków, o których mowa w § 27 ust. 1 i 2 Zarząd zawiadamia firmę rozliczającą koszty dostawy ciepła na potrzeby ogrzewania (c.o.) do danego obiektu (nieruchomości) o rozwiązaniu umowy z dniem dokonania rozliczenia za ostatni rok kalendarzowy obowiązywania umowy lub wypowiada tę umowę.
2. W przypadku wystąpienia dodatkowych kosztów związanych z wypowiedzeniem umowy i rozwiązaniem umowy o świadczenie usług rozliczenia ciepła na potrzeby ogrzewania w części przypadającej na poszczególne lokale (użytkowników lokali) koszty te w całości zalicza się do kosztów bezpośrednich związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu.
3. Indywidualne systemy rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody, o którym mowa w § 27 ust. 1 i 2 mogą obowiązywać do miesiąca następującego po miesiącu, który został zaliczony do ostatniego okresu rozliczeniowego kosztów dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania przed rozwiązaniem umowy rozliczeniowej danego obiektu (nieruchomości).

§ 29

1. Odstąpienie od indywidualnego systemu rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody zimnej dla danego obiektu (nieruchomości) następuje:
 - a) w przypadku wniosku złożonego zgodnie z § 27 ust. 1 lit. a w tym samym trybie co jego wprowadzenie,

- b) w przypadku wniosku złożonego zgodnie z § 27 ust.1 lit.b i ust. 2 w tym samym trybie co jego wprowadzenie, a za odstąpieniem opowie się co najmniej jeden użytkownik lokalu. Postanowienia § 27 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
- 2. W przypadku odstąpienia od indywidualnego systemu rozliczania ciepła przepisy niniejszego Regulaminu stosuje się odpowiednio.

Powyższy Regulamin został przyjęty Uchwałą nr 32 /2022 Rady Nadzorczej z dnia 12 grudnia 2022 r. i zmieniony Uchwałami: nr 29/2023 z dnia 27 listopada 2023 r., ⁽¹⁾nr 20/2024 Rady Nadzorczej z dnia 26 sierpnia 2024 r., ⁽²⁾nr 10/2025 Rady Nadzorczej z dnia 31 marca 2025 r.