

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W CZECHOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

## Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 t.j. z późn.zm.).
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U.2022.1385 t.j. z późn.zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j.).
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 r. (Dz.U.2021.2336.t.j.).
5. Statut Czechowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych administrowanych przez Czechowicką Spółdzielnię Mieszkaniową wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.
2. Koszty energii cieplnej na lokale użytkowe rozlicza się w oparciu o postanowienia umów najmu lub dzierżawy.

### § 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1 **Taryfa** - zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony, jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców,
- 2 **Dostawca** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z tym odbiorcą lub dostawca gazu dostarczający odbiorcy gaz ziemny na podstawie umowy sprzedaży zawartej z tym odbiorcą,
- 3 **Użytkownik lokalu** – rozumie się przez to:
  - 3.1 członków Spółdzielni,
  - 3.2 właścicieli lub współwłaścicieli lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach nie będących członkami Spółdzielni,
  - 3.3 najemców lokali,
  - 3.4 osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
- 4 **Układ pomiarowo-rozliczeniowy** - dopuszczony do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami zespół urządzeń, służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła lub zespół urządzeń, służących do pomiaru ilości zużytego gazu ziemnego, których wskazania stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła,
- 5 **Zamówiona moc cieplna** - ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz z wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
  - 5.1 pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
  - 5.2 utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
  - 5.3 prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,
- 6 **Instalacja odbiorcza** - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła z węzłów ciepłych do odbiorników ciepła w nieruchomości,
- 7 **Koszty energii cieplnej** - koszty związane z zakupem energii cieplnej lub gazu ziemnego na cele centralnego ogrzewania dla nieruchomości podlegające rozliczeniu na poszczególne lokale. Składają się na nie opłaty stałe i opłaty zmienne,
- 8 **Koszty rozliczenia** - koszty związane z dokonaniem przez firmę indywidualnego rozliczenia na podstawie zawartej umowy,
- 9 **Opłaty stałe** obejmują:
  - 9.1 roczną opłatę za zamówioną moc cieplną - stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz ceny za zamówioną moc cieplną dla danej grupy taryfowej - jest pobierana w 12 miesięcznych ratach,

- 9.2 opłatę za nośnik ciepła - stanowi iloczyn ilości nośnika ciepła dostarczonego do napełnienia i uzupełnienia ubytków wody w instalacjach odbiorczych, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo - rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny nośnika ciepła dla danej grupy taryfowej, opłata pobierana jest za każdy miesiąc, w którym dostarczono nośnik ciepła,
- 9.3 opłatę stałą za usługi przesyłowe - stanowi iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz sumy stawek opłat stałych za usług przesyłowe dla danej grupy taryfowej jest pobierana w 12 miesięcznych ratach,
- 9.4 do opłat stałych wlicza się także opłaty za dodatkowo zlecone przedsiębiorstwu energetycznemu usługi i czynności,
- 10 **Opłaty zmienne** są to opłaty:
- 10.1 za dostarczone ciepło - stanowiące iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo -rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej -jest pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło,
- 10.2 opłata zmienna za usługi przesyłowe - stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym oraz sumy stawek opłat zmiennych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej - jest pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło,
- 11 **Powierzchnia ogrzewana centralnie** – rozumie się przez to powierzchnię użytkową lokalu, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych, wynikającą z prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości,
- 12 **Współczynniki lokalowe** - współczynniki redukcyjne lokalowe wynikające z położenia mieszkania w bryle budynku. Współczynniki te mają za zadanie korygować zużycie ciepła w lokalach usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (mieszkania szczytowe, położone na parterach, ostatnich kondygnacjach, przy uskokach itp.). Wyznaczane są one w oparciu o obliczeniowe straty ciepła poszczególnych mieszkań. Wielkości tych współczynników mogą ulegać zmianie np. po wykonaniu modernizacji budynku,
- 13 **Współczynniki grzejnikowe** - współczynniki przeliczeniowe charakterystyczne dla danego grzejnika ustalone przez firmę rozliczeniową, zależne od:
- 13.1 rodzaju grzejnika (typ, materiał, konstrukcja),
- 13.2 mocy grzewczej grzejnika, typu i metody montażu podzielnika,
- 14 **Podzielniki** - urządzenie wskaźnikowe posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe, są wykorzystywane jedynie, jako podstawa do ustalania względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania budynku. Podzielniki nie są urządzeniami pomiarowymi, lecz służą do podziału kosztów w rozliczeniach,
- 15 **Nieruchomość** – budynek, część budynku, wyposażony w układ pomiarowo-rozliczeniowy, lub zespół budynków zasilanych z jednego grupowego węzła ciepła wyposażonego w układ pomiarowo-rozliczeniowy i podliczniki,
- 16 **Średni koszt ogrzewania nieruchomości** ( zł/m<sup>2</sup>/m-c) – jest to iloraz kosztów energii cieplnej nieruchomości i sumy powierzchni ogrzewanej centralnie lokali wchodzących w skład nieruchomości,
- 17 **Koszt ogrzewania lokalu** – Koszt energii cieplnej przypadający na lokal.

### § 3

- 1 Koszty energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 2 Jako opomiarowanie umożliwiające indywidualne ustalanie ilości ciepła przypadającego na poszczególne lokale uznaje się sytuacje, w której nieruchomość posiada urządzenia umożliwiające określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania, a poszczególne lokale mają zainstalowane podzielniki.
- 3 Koszty energii cieplnej przypadające na nieopomiarowaną nieruchomość rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

### § 4

- 1 Koszty energii cieplnej wynikają z faktur wystawionych przez dostawcę w danym okresie rozliczeniowym.
- 2 Koszty energii cieplnej rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe, z uwzględnieniem charakteru lokali użytkowych mającego wpływ na wielkość zużycia ciepła oraz wysokość kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w oparciu o postanowienia umów najmu lub dzierżawy.

## § 5

W nieruchomościach wyposażonych w podzielniki jednostką rozliczeniową kosztów energii cieplnej dla lokali jest:

1. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali – w odniesieniu do opłat stałych dostawcy, kosztów ciepła zużytego na ogrzanie pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe pralnie suszarnie itp.), nieopomiarowanego ciepła emitowanego przez instalację rozprowadzającą ciepło w budynku (piony i poziomy grzewcze) oraz pozostałej nieopomiarowanej mocy grzewczej w nieruchomości (łazienki), a także kosztów ciepła wynikających z różnicy pomiędzy wskazaniem układu rozliczeniowo-pomiarowego a sumą wskazań podliczników zamontowanych w nieruchomości,
2. jednostka rozliczeniowa (j.r.) - w odniesieniu do opłat zmiennych dostawcy związanych z ciepłem rejestrowanym przez podzielniki. Przy określeniu ilości j.r. stosuje się współczynniki korekcyjne lokalowe oraz współczynniki grzejnikowe.

## § 6

Obsługi systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania tj. dokonywanie odczytów i rozliczeń zużycia ciepła dokonuje specjalistyczna firma na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.

## ODCZYTY PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

### § 7

1. Odczyty podzielników dokonuje się w każdej nieruchomości w ciągu ustalonych 30 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Odczyty dokonywane są przez specjalistyczną firmę.
3. Do rozliczenia przyjmowane są wartości zużycia wg stanu podzielników na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
4. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania identyfikatorów firmy.
5. W przypadku, gdy nieruchomość wyposażona jest w podzielniki z odczytem inkasenckim:
  - 5.1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal w celu wykonania odczytu wskazań podzielników.
  - 5.2. Udostępnienie lokalu i dokonanie odczytu podzielników jest warunkiem koniecznym do rozliczenia kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
  - 5.3. Użytkownik lokalu powinien umożliwić łatwy dostęp do urządzeń pomiarowych, sprawdzić wielkość odczytów i potwierdzić ważność karty odczytu poprzez złożenie podpisu przez pełnoletniego domownika.
  - 5.4. Pracownicy firmy rozliczeniowej nie dokonują odczytu podzielników w przypadku braku dostępu do grzejników i urządzeń pomiarowych. Fakt ten zostaje zanotowany w karcie odczytu, a użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia dojścia do grzejników w następnym terminie odczytu.
  - 5.5. Użytkownik lokalu po potwierdzeniu własnym podpisem zgodności dokonanych odczytów otrzymuje kopie karty odczytu. Odmowa potwierdzenia zgodności odczytu zostanie odnotowana w karcie odczytu. Ponowny odczyt zostanie dokonany w obecności przedstawiciela Spółdzielni. W przypadku nieuzasadnionej odmowy podpisu użytkownik lokalu obciążony zostanie kosztem odczytu dodatkowego.
  - 5.6. Odczyty wskazań podzielników wykonywane są w dwóch terminach: podstawowym oraz uzupełniającym.
  - 5.7. Termin odczytu podstawowego wynikający z harmonogramu odczytów jest podawany każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 7 dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia.
  - 5.8. W przypadku nie dojścia do skutku odczytu w terminie podstawowym użytkownik lokalu zostanie indywidualnie powiadomiony o terminie odczytu uzupełniającego z wyprzedzeniem 5 dniowym.
  - 5.9. Na wniosek użytkownika lokalu, który nie udostępnił lokalu do odczytu w poprzednich 2 terminach odczytu, dopuszcza się przeprowadzenie w przeciągu 10 dni od terminu odczytu uzupełniającego dodatkowego odczytu podzielników. Termin ten ustalany jest indywidualnie z użytkownikiem lokalu. Użytkownik w takim wypadku pokrywa całość kosztów związanych z odczytem dodatkowym.
  - 5.10. W przypadku uniemożliwienia odczytu w wyznaczonych terminach, rozliczenie ciepła wykonane zostanie wg zasad dotyczących lokale nieopomiarowane określonych w § 11 ust. 2.
6. W przypadku, gdy nieruchomość wyposażona jest w podzielniki z modulem radiowym umożliwiającym zdalny odczyt wskazań:
  - 6.1. Odczyty podzielników kosztów ciepła dokonywane są drogą radiową w terminie do 14 dni od zaprogramowanej daty automatycznego zapisu rocznego w danym budynku. Odczyty drogą radiową nie wymagają potwierdzenia stanu podzielników przez użytkowników lokali.

- 6.2. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników w trybie określonym w ust.5.
- 6.3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów drogą radiową, wynikających z winy lokatora, lokator będzie obciążony za odczyt kontrolny dodatkową opłatą w wysokości określonej w umowie zawartej z firmą rozliczeniową.

## **ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

### **§ 8**

Rozliczenie kosztów energii cieplnej polega na:

1. obliczeniu kosztów ogrzewania poszczególnych lokali,
2. zbilansowaniu kosztów ogrzewania poszczególnych lokali i sumy zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym,
3. wyliczeniu kwoty zwrotu lub dopłaty indywidualnie dla każdego lokalu.

### **§ 9**

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy.
2. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach z tytułu ogrzewania lokalu prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości w systemie opomiarowanym poprzez podzielniki w następujący sposób:
  - 2.1. opłaty stałe dostawcy powiększone o 30% opłat zmiennych (z tytułu ogrzewania pomieszczeń wspólnych, nieopomiarowanego ciepła emitowanego przez piony i poziomy grzewcze oraz pozostałą nieopomiarowaną moc grzewczą w lokalach), jednak nie mniej niż 50% kosztów energii cieplnej w danej nieruchomości w okresie rozliczeniowym oraz koszty ciepła wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniami układu rozliczeniowo-pomiarowego a sumą wskazań podliczników zamontowanych w nieruchomości, a także korekty rozliczeń z poprzedniego okresu rozliczeniowego w danej nieruchomości - dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
  - 2.2. opłaty zmienne dostawcy bez opłat zmiennych, o których mowa w ust. 2.1, dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych grzejnikowych i lokalowych.
3. Koszty rozliczenia, zakupu i montażu podzielników oraz koszty serwisu związane z przeprowadzeniem z winy lub na wniosek użytkownika lokalu prac dodatkowych w lokalu m.in. wymiana uszkodzonych podzielników, dodatkowe odczyty, montaż podzielników po wymianie grzejników obciążają użytkownika lokalu i stanowią odrębną pozycję na druku rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu.

### **§ 10**

W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> niż 2,5 krotność średniego kosztu ogrzewania nieruchomości, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> w wysokości 2,5 krotności średniego kosztu ogrzewania nieruchomości.

### **§ 11**

1. W nieruchomościach wyposażonych w podzielniki za lokale nieopomiarowane uważa się lokale, w których nie zostały zamontowane podzielniki na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu ( brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika lokalu w czasie montażu).
2. W przypadku o którym mowa w ust. 1 lokal rozliczany jest za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w nieruchomości, rozliczonym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i współczynnika lokalowego.
3. Bez zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest ingerencja użytkownika w instalację c.o. a w szczególności:
  - 3.1. demontaż grzejników, montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących, wymiana grzejników na inne,

- 3.2. wymiana zaworów przygrzejnikowych, zmiany nastawy wstępnej zaworu, usunięcie lub powiększenie kryzy,
  - 3.3. demontaż podzielników,
  - 3.4. spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
  - 3.5. zerwanie plomby przy zaworze odcinającym.
4. W przypadku gdy użytkownik lokalu:
- 4.1. nie udostępni lokalu do kontrolnego odczytu,
  - 4.2. dokonał ingerencji w urządzenia służące indywidualnemu rozliczeniu kosztów ogrzewania (np. naruszenie plomb, usytuowania urządzeń, uszkodzenia urządzeń)
  - 4.3. dokonał jakiegokolwiek ingerencji w instalację c.o. określonej w ustępie 3 bez zgody Spółdzielni, wnosi do Spółdzielni odszkodowanie. Odszkodowanie obejmuje poniesioną szkodę oraz utracone korzyści, jakie zostałyby osiągnięte postanowieniami niniejszego regulaminu gdyby nie nastąpiło jego naruszenie skutkujące zakłóceniem racjonalnego i energooszczędnego zachowania się odbiorców ciepła. Odszkodowanie wnoszone jest za cały rozliczany okres. Jego wysokość ustala się dla całego lokalu zgodnie z zapisami § 11 ust. 2 i przypada w całości pozostałym odbiorcom ciepła w rozliczanej nieruchomości.
- rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi według zasad ustalonych w ust. 2 niniejszego paragrafu.

## **§ 12**

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania następuje do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownicy lokali otrzymują rozliczenie kosztów energii cieplnej.
3. W przypadku, gdy w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczona jest ona w pierwszej kolejności na poczet zobowiązań wobec Spółdzielni, a następnie zaliczona jest na poczet bieżących opłat czynszowych.
4. W przypadku dopłaty, różnicę użytkownik lokalu wpłaca w najbliższym terminie wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu, nie później niż 30 dni od daty doręczenia rozliczenia. Dopłaty podlegają windykacji jak opłaty za lokale mieszkalne.
5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość rozłożenia dopłaty na raty bez odsetek. Okres spłat rat nie może przekroczyć 12 miesięcy.
6. W przypadku nieterminowej wpłaty, o której mowa w ust. 4 i 5 Spółdzielnia nalicza odsetki za zwłokę w wysokości określonej w § 49 ust. 2 Statutu.

## **§ 13**

Jeżeli nastąpi korekta rozliczenia przez firmę rozliczającą i w jej wyniku kwota z rozliczenia przypadająca do zwrotu dla danego lokalu jest niższa niż w pierwotnym rozliczeniu, to różnica powinna być zwrócona Spółdzielni przez użytkownika lokalu najpóźniej w ciągu 3 miesięcy bez naliczania odsetek, o których mowa w §12 ust. 6.

## **ZASADY ROZLICZEŃ W SYTUACJACH SZCZEGÓLNYCH**

### **§ 14**

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia podzielników przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb.
2. W przypadku wystąpienia niezawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenia plomby koszt ciepła w lokalu rozlicza się za okres bez pomiaru na poziomie średniego kosztu ogrzewania nieruchomości.
3. Jeżeli u danego użytkownika lokalu uszkodzenie podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenie plomby będzie miało miejsce ponownie w kolejnym lub kolejnych okresach rozliczeniowych, to podstawą rozliczenia lokalu za ten okres będą zasady rozliczeń określonych w §11 ust.4.
4. W przypadku uszkodzenia podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenia plomby użytkownik lokalu winien niezwłocznie poinformować o tym fakcie Spółdzielnię, w przeciwnym razie stwierdzenie przez pracowników firmy rozliczeniowej bądź Spółdzielnię uszkodzenia podczas odczytów lub kontroli stanu urządzeń będzie skutkowało rozliczeniem, o którym mowa w §11 ust.4. Zgłoszenie uszkodzenia powinno być potwierdzone spisaniem przez pracownika firmy rozliczeniowej protokołem kontroli stanu podzielników. W przypadku wystąpienia tych sytuacji z winy lokatora, użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z wymianą, naprawą i zaplombowaniem podzielników.
5. W przypadku montażu podzielników w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszt dla tego lokalu zostaje określony:

- 5.1. od rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do dnia montażu podzielników - na podstawie zasad rozliczeń dotyczących lokali nieopomiarowanych z uwzględnieniem tabeli stopniodni, określającej statystyczny procentowy udział zużycia ciepła danego miesiąca w skali roku,
- 5.2. od dnia montażu podzielników – na podstawie wskazań podzielników.
6. W przypadku uszkodzenia podzielnika przez użytkownika lokalu mającego znamiona celowego działania zmierzającego do obniżenia kosztów energii cieplnej w lokalu, rozliczenie kosztów energii cieplnej w całym lokalu, bez względu na ilość uszkodzonych podzielników, wykonane zostanie według zasad, o których mowa w §11 ust.2.
7. W przypadku, gdy łączna powierzchnia lokali z niesfunkcjonującymi podzielnikami wynosi ponad 50% całkowitej powierzchni nieruchomości, koszty ogrzewania wszystkich lokali w tej nieruchomości rozlicza się zgodnie z §3 pkt.3.”

## **§ 15**

W przypadku, gdy w trakcie okresu rozliczeniowego wymieniono grzejnik i z tego tytułu nastąpi zmiana współczynnika grzejnikowego to za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia wymiany grzejnika rozliczenie kosztów ogrzewania dokonuje się na podstawie współczynnika grzejnikowego, który był dotychczas stosowany, a za okres od dnia wymiany grzejnika według współczynnika grzejnikowego określonego dla nowego grzejnika.

## **§ 16**

- 1 Jeżeli strony tj. zwalniający oraz przejmujący lokal nie zawrą innej umowy, zostanie dokonane rozliczenie pośrednie, zgodnie z datą spisania aktu notarialnego, bądź oświadczenia użytkowników lokali określającego datę rozliczenia należności z tytułu użytkowania lokalu.
- 2 Zwalniający lokal dla potrzeb rozliczenia zobowiązany jest podać do wiadomości Spółdzielni następujące dane: numer pesel, aktualny adres.
- 3 W przypadku przejścia lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów c.o. nastąpi:
  - 3.1 w lokalach wyposażonych w podzielniki na podstawie międzyodczytu wykonanego na koszt użytkowników lokali,
  - 3.2 w lokalach nie wyposażonych w podzielniki wg zasad przewidzianych dla lokali nie wyposażonych w podzielniki, określonych w § 11 ust. 2 i rozdzielone według tabeli stopniodni określającej statystyczny procentowy udział zużycia ciepła danego miesiąca w skali roku.
  - 3.3 w lokalach, o których mowa w § 3 ust. 3 proporcjonalnie do upływu czasu okresu rozliczeniowego.
- 4 Rozliczenie z użytkownikami lokali nastąpi w terminie określonym w § 12 ust. 1.

## **STAWKI ZALICZKOWE I OPŁATY**

### **§ 17**

- 1 Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить na poczet kosztów ogrzewania lokalu miesięczne opłaty zaliczkowe.
- 2 Wysokość opłat zaliczkowych dla lokali opomiarowanych na dany okres rozliczeniowy ustala się na podstawie kosztu ogrzewania lokalu z poprzedniego okresu, planowanych zmian cen zakupu bądź wytworzenia z uwzględnieniem maksymalnie 20% rezerwy na nieprzewidziany wzrost cen lub znaczne obniżenie temperatur zewnętrznych w stosunku do poprzednich okresów rozliczeniowych.
- 3 Wysokość opłat zaliczkowych dla lokali nieopomiarowanych, o których mowa w § 3 ust. 3 na dany okres rozliczeniowy ustala się proporcjonalnie do powierzchni tych lokali na podstawie średniego kosztu ogrzewania nieruchomości z poprzedniego okresu, planowanych zmian cen zakupu bądź wytworzenia z uwzględnieniem rezerwy, o której mowa w ust. 2.
- 4 Wysokość opłat zaliczkowych w lokalach, o których mowa w §11 ust 1, 3, 4. ustala się w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt ogrzewania lokali spośród lokali opomiarowanych z danego przyłącza w poprzedzającym okresie rozliczeniowym, planowane zmiany ceny zakupu bądź wytworzenia energii oraz rezerwę, o której mowa w ust. 2.
- 5 Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wysokość rezerwy w opłacie zaliczkowej może ulec zmianie. W przypadku, gdy użytkownik lokalu wnioskuje o obniżenie opłaty zaliczkowej, nie może on wnioskować o rozłożenie na raty (zgodnie z §12 ust. 5) ewentualnej dopłaty, za okres z obniżoną na jego wniosek zaliczką.
- 6 Zmiana wysokości zaliczek może następować w trakcie trwania okresu rozliczeniowego w przypadku zmiany cen energii lub wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych.

## KONTROLA PRACY URZĄDZEŃ

### § 18

- 1 W trakcie okresu rozliczeniowego pracownicy Spółdzielni i pracownicy firmy rozliczeniowej są uprawnieni do kontroli podzielników.
- 2 Użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia powyższej kontroli.
- 3 W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości a w szczególności braku podzielnika, uszkodzenia podzielnika, naruszenia plomb lub innej stwierdzonej ingerencji lub też w przypadku gdy użytkownik nie udostępni lokalu do kontroli, lokal za bieżący okres rozliczeniowy rozliczony zostanie według zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane zgodnie z § 11 ust. 2.

## ODWOŁANIA

### § 19

- 1 Użytkownik lokalu, który kwestionuje dokonane rozliczenie, w terminie do 30 dni od daty otrzymania druku rozliczeniowego może wnieść pisemne odwołanie do Zarządu Spółdzielni. Odwołanie wymaga uzasadnienia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
- 2 Odwołania dotyczące rozliczenia kosztów c.o. rozpatruje Zarząd, w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie statutowym.
- 3 Złożenie pisemnej reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku dokonania wymaganej dopłaty, o której mowa w § 12 ust. 4.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 20

1. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu tracą moc postanowienia § 9 ust 1 do 15 Regulaminu w sprawie szczegółowych zasad rozliczania kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 16.12.2008r. wraz z późniejszymi zmianami.
2. Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 23.07.2014r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Tekst ujednoczony do użytku wewnętrznego uwzględniający zmiany wprowadzone:

- Aneks nr 1 z dnia 28.03.2017r. (Uchwała nr 14/2017)
- [Aneks nr 2](#) z dnia 12.09.2022r. (Uchwała nr 18/2022)

uchwalonym przez Radę Nadzorczą CSM.