

**Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do nieruchomości
i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali
za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody
w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Kolnie**

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów zakupu energii ciepłej dla wszystkich budynków będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kolnie i przez nią zarządzanych na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wyposażonych w instalację tylko centralnego ogrzewania (c.o.) lub centralnego ogrzewania (c.o.) i ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).
2. Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:
 - 1) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn.zm.),
 - 3) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kolnie,
 - 4) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kolnie,
 - 5) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
 - 6) Rozporządzenie Ministra Klimatu w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 7 kwietnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn. zm.), ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2016 r. poz.831 z późn. zm.),
 - 7) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 poz. 648 z późn. zm.),
 - 8) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 poz. 1208 z późn. zm.),
 - 9) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.),
 - 10) PN – EN 12831 – norma instalacje grzewcze w budynkach.

§ 2

Niniejszy regulamin określa:

- 1) zasady prowadzenia rozliczeń kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) oraz ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) dla użytkowników lokali,
- 2) zasady eksploatacji podzielników kosztów ogrzewania do prowadzenia rozliczeń centralnego ogrzewania, zasady kontroli prawidłowości i legalności poboru ciepła, ingerencji przez użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania oraz stosowania sankcji w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskutek samodzielnej ingerencji w instalację centralnego

ogrzewania, podzielniki kosztów ogrzewania, ciepłomierze, liczniki ciepłej wody bądź nielegalnego poboru ciepła.

§ 3

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

- 1) **ciepłomierz** – urządzenie rejestrujące ilość zużytej energii cieplnej zamontowane w pomieszczeniu węzła ciepłego lub w pomieszczeniu rozdzielacza,
- 2) **dostawca** – przedsiębiorca energetyczny prowadzący działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży ciepła, od którego Spółdzielnia na podstawie umowy kupuje ciepło,
- 3) **firma rozliczeniowa** – podmiot, z którym Spółdzielnia zawarła umowę w sprawie montażu urządzeń pomiarowych i rozliczania kosztów dostarczonej energii cieplnej,
- 4) **instalacja c.o.** – zespół urządzeń wraz z instalacją doprowadzającą energię cieplną z węzła ciepłego do lokali,
- 5) **instalacja c.w.u.** – zespół urządzeń wraz z instalacją doprowadzającą c.w.u. z węzła ciepłego do lokali,
- 6) **jednostka rozliczeniowa** – budynek wielolokalowy lub jego część albo kilka budynków zasilanych w c.w.u. z węzła wspólnego, w skład którego wchodzić mogą zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale o innym przeznaczeniu, wyposażony w instalację c.o. lub instalację c.w.u. i układ pomiarowo-rozliczeniowy.
- 7) **koszty nadmiernej energochłonności** – koszty nadmiernego zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej:
 - a) **dla c.o.** – powyżej 0,4 GJ/m³ kubatury jednostki rozliczeniowej,
 - b) **dla c.w.u.** – powyżej 0,3 GJ/m³ c.w.u.,
- 8) **koszty c.w.u. zależne od zużycia wody** – koszty c.w.u. zależne od indywidualnego zużycia wody ustalanego według wskazań liczników c.w.u.,
- 9) **koszty odczytu urządzeń pomiarowych** – koszty poniesione z tytułu odczytów urządzeń pomiarowych,
- 10) **koszty stałe**
 - a) **dla centralnego ogrzewania** – część kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej, w szczególności takie jak opłata stała za zamówioną moc cieplną i opłata stała za usługi przesyłowe.
 - b) **dla ciepłej wody użytkowej** – część kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.w.u., obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej, w szczególności takie jak: opłata stała za zamówioną moc cieplną i opłata stała za usługi przesyłowe.
- 11) **koszty utrzymania gotowości c.w.u.** – koszty ciepła zużywane w jednostce rozliczeniowej poniesione w związku z przygotowaniem c.w.u. do rozbioru,
- 12) **koszty zmienne** - część kosztów zakupu energii cieplnej zależna od zużycia ciepła na potrzeby c.o. lub c.w.u., określana dla jednostki rozliczeniowej na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych w układzie pomiarowo-rozliczeniowym,
- 13) **licznik ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe zamontowane na instalacji c.w.u. przeznaczony do pomiaru ilości zużytej wody,
- 14) **licznik główny** – urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej,
- 15) **lokal** — lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, do którego dostarczana jest energia cieplna na potrzeby c.o. oraz c.w.u.,
- 16) **lokal mieszkalny** – trwale wydzielony fragment jednostki rozliczeniowej służący do zaspokojenia potrzeb bytowych co najmniej jednej osoby,
- 17) **lokal o innym przeznaczeniu** – wydzielony fragment jednostki rozliczeniowej niebędący lokalem mieszkalnym np. lokal użytkowy, garaż lub inny,

18) lokale nieopomiarowane

- a) **w zakresie c.o.** – lokale, w których nie zainstalowano urządzeń pomiarowych lub część zamontowanych urządzeń nie jest sprawna bądź nie posiada legalizacji, a także lokale, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonywania odczytu wskazań (skutek – brak odczytu) lub kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych oraz lokale, w których nie doprowadzono urządzeń wcześniej uszkodzonych lub zmanipulowanych do stanu właściwego działania od początku kolejnego okresu rozliczeniowego,
- b) **w zakresie c.w.u.** – lokale, w których nie zainstalowano urządzeń pomiarowych lub część zamontowanych urządzeń nie jest sprawna, a także lokale, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonywania odczytu wskazań (skutek – brak odczytu) lub kontroli prawidłowości działania urządzeń pomiarowych oraz lokale w których nie doprowadzono urządzeń wcześniej uszkodzonych lub zmanipulowanych do stanu właściwego działania od początku kolejnego okresu rozliczeniowego,

19) lokale opomiarowane

- a) **w zakresie c.o.** – lokale, w których zainstalowano urządzenia pomiarowe i pracują one prawidłowo,
 - b) **w zakresie c.w.u.** – lokale, w których zainstalowano urządzenia pomiarowe i pracują one prawidłowo,
- 20) **moc zamówiona** – ustalona przez Spółdzielnię największa moc cieplna, jaka w danej jednostce rozliczeniowej wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymogami technologicznymi dla danego obiektu jest niezbędna,
- 21) **odczyt** – odczytanie stanu urządzenia pomiarowego po zakończeniu okresu rozliczeniowego,
- 22) **odczyt kontrolny** – sprawdzenie działania urządzeń pomiarowych w trakcie trwania okresu rozliczeniowego,
- 23) **okres rozliczeniowy:**
- a) dla istniejących budynków okres od 1 października do 30 września następnego roku,
 - b) dla budynków oddanych do użytku w trakcie obowiązywania niniejszego regulaminu okres 12 miesięcy uchwalony przez Radę Nadzorczą dla każdej jednostki rozliczeniowej odrębnie,
- 24) **opłata wstępna** – zaliczka pobierana na pokrycie planowanych kosztów zakupu ciepła dla jednostki rozliczeniowej,
- 25) **opomiarowanie** – dostarczenie i montaż urządzeń pomiarowych,
- 26) **osoba zajmująca lokal** – osoba zameldowana w lokalu na pobyt stały, czasowy, faktycznie w nim przebywająca przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy lub w przypadku lokalu o innym przeznaczeniu osoba zatrudniona w lokalu,
- 27) **podlicznik** – sprawne urządzenie mierzące ilość energii przeznaczonej na c.o. lub c.w.u. wewnątrz jednostki rozliczeniowej,
- 28) **podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie niebędące przyrządem pomiarowy w rozumieniu przepisów metrologicznych, którego wskazania są podstawą przeprowadzenia rozliczenia indywidualnego. Podzielnik kosztów ogrzewania jest to urządzenie wskaźnikowe, posiadające deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami (normami), zainstalowane na grzejniku i rejestrujące jego stany cieplne w trakcie okresu rozliczeniowego,
- 29) **pomieszczenie rozdzielacza** – pomieszczenie techniczne, w którym znajdują się rozdzielacze c.o. lub c.w.u.,
- 30) **powierzchnia ogrzewana jednostki rozliczeniowej** – powierzchnia użytkowa jednostki rozliczeniowej, która jest ogrzewana w sezonie grzewczym,
- 31) **powierzchnia ogrzewana lokalu** – powierzchnia użytkowa lokalu,

- 32) **rozdzielacz** – urządzenie techniczne pozwalające na rozdział czynnika c.o. i c.w.u,
- 33) **rzeczywisty koszt zakupu ciepła** – suma kosztów ujętych w fakturach wystawionych przez dostawcę dla jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym,
- 34) **sezon (okres) grzewczy** – część okresu rozliczeniowego, w którym następuje zasilanie budynku z sieci ciepłowniczej na potrzeby c.o.,
- 35) **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Kolnie,
- 36) **udział w jednostce rozliczeniowej** – wyrażona ułamkiem lub procentem wielkość udziału we współwłasności jednostki rozliczeniowej, określona dla każdego lokalu uchwałą Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności,
- 37) **układ pomiarowo-rozliczeniowy** – zespół urządzeń pomiarowych służący do ustalenia i rozliczenia zużycia energii cieplnej w jednostkach rozliczeniowych,
- 38) **urządzenie grzewcze** – grzejnik i instalacja c.o.,
- 39) **urządzenia pomiarowe**
 - a) dla c.o. – podzielnik kosztów ogrzewania i ciepłomierz,
 - b) dla c.w.u. – licznik ciepłej wody.
- 40) **urządzenie regulacyjne** – zawór grzejnikowy z pokrętką termostatyczną,
- 41) **użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osoba będąca najemcą, jak też użytkująca lokal bez tytułu prawnego, a także grupa osób, jeżeli prawo do lokalu przysługuje kilku osobom łącznie, np. współwłasność,
- 42) **węzły grupowe** – węzły cieplne dostarczające energię ciepłą do więcej niż jednego budynku.
- 43) **współczynniki korygujące**
 - a) **współczynniki redukcyjne lokalowe** – współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku wyznaczone w oparciu o wyliczone zapotrzebowanie na moc ciepłą poszczególnych lokali zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i stanem technicznym budynków,
 - b) **współczynniki grzejnikowe** – współczynniki oceny urządzenia grzewczego.

Rozdział II. Obowiązki Spółdzielni i firmy rozliczeniowej

§ 4

Odczytów i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na lokale dokonuje firma rozliczeniowa. Koordynatorem działań pomiędzy firmą rozliczeniową, a użytkownikiem lokalu jest Spółdzielnia.

§ 5

1. Spółdzielnia i firma rozliczeniowa odpowiadają za terminowe realizowanie postanowień związanych z montażem, wymianą, naprawą i odczytami urządzeń pomiarowych oraz dostarczaniem rozliczeń kosztów c.o.
2. Wykonywanie czynności określonych w ust. 1 następuje po uprzednim pisemnym powiadomieniu użytkownika lokalu przed planowanymi pracami, za wyjątkiem odczytów, które są wykonywane drogą radiową.
3. Osoba upoważniona przez Spółdzielnię lub firmę rozliczeniową do dokonania czynności, o których mowa w ust. 1, wyposażona powinna być w identyfikator, który zobowiązana jest okazać na prośbę użytkownika lokalu.

§ 6

1. Odczytu podzielników nie radiowych kosztów ogrzewania dokonuje się w obecności użytkownika lokalu, osoby przez niego upoważnionej lub w przypadku lokalu mieszkalnego, pełnoletniego domownika.

2. Odczyty urządzeń drogą radiową wykonywane są bez konieczności wchodzenia do lokali, czyli bez udziału użytkowników lokali.
3. Czynności, o których mowa w ust. 1 winny być potwierdzone podpisem przynajmniej jednej osoby wymienionej w ust. 1. Dokument ten stanowi podstawę do wykonania rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu.
4. W przypadku nieobecności żadnej z osób wymienionych w ust. 1, w lokalu wyposażonym w urządzenia pomiarowe bez odczytu radiowego w pierwszym terminie, wyznacza się drugi, który jest terminem ostatecznym. Powiadomienia dokonuje firma rozliczeniowa listem poleconym lub innym skutecznym sposobem (potwierdzenie właściciela na piśmie). List polecony wysłany na adres lokalu, w którym mają być dokonane czynności, o jakich mowa w ust. 1 lub wskazany przez użytkownika lokalu adres do korespondencji uważa się za doręczony. Użytkownik lokalu ma obowiązek zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie miejsca swojego zamieszkania.
5. Odczyty radiowych podzielników ciepła dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego bez uprzedniego zawiadomienia użytkownika lokalu.
6. O rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego decyduje Zarząd Spółdzielni po analizie warunków pogodowych lub na pisemny wniosek większości użytkowników lokali w danej jednostce rozliczeniowej.

Rozdział III. Zasady podziału i rozliczania kosztów zakupu ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania i wnoszenia opłat

§ 7

1. Ilość energii cieplnej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u. rozlicza się na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego znajdującego się w węzłach cieplnych lub w pomieszczeniach rozdzielaczy.
2. a) W jednostce rozliczeniowej, w której węzeł cieplny wyposażony jest w podliczniki c.o. ilość energii zużytej na potrzeby c.w.u. obliczana jest, jako różnica wskazań licznika głównego i podlicznika c.o.
b) W jednostce rozliczeniowej, w której węzeł cieplny wyposażony jest w podliczniki c.w.u. ilość energii zużytej na potrzeby c.o. obliczana jest, jako różnica wskazań licznika głównego i podlicznika c.w.u.

§ 8

1. Koszt zakupu ciepła dla jednostki rozliczeniowej zasilanej przez węzeł cieplny ustalany jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych oraz stawek opłat i cen ustalonych w taryfie, określonych w umowie sprzedaży ciepła i świadczenia usług przesyłowych, zawartej między dostawcą, a Spółdzielnią.
2. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła dla jednostki rozliczeniowej następuje na podstawie miesięcznych faktur wystawionych przez dostawcę. Podstawą rozliczenia kosztów zmiennych są wskazania urządzeń pomiarowych dla jednostki rozliczeniowej.

§ 9

1. Koszty zakupu ciepła ewidencjonuje się z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w okresie rozliczeniowym odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej. Koszty stałe za ciepło w jednostkach rozliczeniowych wyposażonych w węzeł grupowy dzieli się na poszczególne budynki proporcjonalnie do mocy zamówionej, a koszty zmienne według wskazań podliczników c.o.
3. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej rozlicza się w opłatach pobieranych od użytkowników lokali.

4. Wysokość opłat wstępnych pobieranych od użytkowników lokali ustala się w taki sposób, aby zapewniły wyłącznie pokrycie przewidywanych przez Spółdzielnię kosztów zakupu ciepła.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią zmiany w warunkach dostawy, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, dopuszczalna jest korekta opłat wstępnych. Decyzję o wysokości opłat wstępnych podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 10

1. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest w jednostkach rozliczeniowych – raz w roku.
2. Rozliczenie kosztów przygotowania ciepłej wody dokonywane jest:
 - 1) a) kwartalnie dla kosztów zależnych od zużycia c.w.u
b) po okresie 12-tu miesięcy, który jest zgodny z okresem rozliczeniowym c.o. dla pozostałych kosztów
 - 2) Zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła w celu podgrzania wody użytkowej obowiązują zarówno dla lokali mieszkalnych jak i lokali o innym przeznaczeniu z zastrzeżeniem, że zastosowane do rozliczenia wielkości ryczałtów zużycia wody wynikają z treści zawartych ze Spółdzielnią umów najmu.
3. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni może skrócić lub wydłużyć okres rozliczeniowy.

§ 11

1. Koszty stałe zakupu ciepła w jednostce rozliczeniowej dzieli się na:
 - 1) koszty stałe c.o.,
 - 2) koszty stałe c.w.u.
2. Koszty zmienne zużycia ciepła w jednostce rozliczeniowej dzieli się na:
 - 1) koszty zmienne c.o.,
 - 2) koszty zmienne c.w.u.,
 - a) dla jednostek rozliczeniowych wyposażonych w podliczniki c.o. – wynikające z różnicy między licznikiem głównym, a podlicznikiem c.o. (lub odwrotnie),
 - b) dla jednostek rozliczeniowych niewyposażonych w podliczniki c.o., w których nie występuje zjawisko nadmiernej energochłonności, o której mowa w art. 45a ust. 13 w ustawie Prawo energetyczne – obliczane na podstawie mocy zamówionej na potrzeby przygotowania c.w.u. danej jednostki rozliczeniowej,
 - c) dla jednostek rozliczeniowych niewyposażonych w podliczniki c.o., w których występuje zjawisko nadmiernej energochłonności, o której mowa w art. 45a ust. 13 w ustawie Prawo energetyczne – ustalone w wysokości 0,3 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody.
3. Koszty zmienne c.w.u. dla jednostek rozliczeniowych dzieli się na:
 - 1) koszty c.w.u. zależne od zużycia wody – iloczyn pobranej przez użytkowników ciepłej wody (m³) i kosztów zmiennych 0,2 GJ energii cieplnej
 - 2) koszty utrzymania gotowości i nadmiernej energochłonności c.w.u. – pozostałe koszty, które zwiększają koszty stałe c.o.

§ 12

1. W przypadku lokali opomiarowanych w zakresie c.o., podstawę rozliczenia stanowi odczyt urządzeń pomiarowych c.o. lokalu.
2. W przypadku lokali opomiarowanych w zakresie c.w.u., podstawę rozliczenia stanowi odczyt urządzeń pomiarowych c.w.u. lokalu.

§ 13

1. Zarejestrowane za pomocą podzielników kosztów ogrzewania w lokalu wskazania (z uwzględnieniem współczynników korygujących) stanowią podstawę ustalania udziałów poszczególnych lokali w kosztach zakupu energii cieplnej. Podzielniki kosztów ogrzewania zainstalowane w jednostce rozliczeniowej powinny być tego samego rodzaju, typu i klasy oraz stosowane w ramach systemu rozliczeń, którego są integralną częścią.
2. Zarejestrowane za pomocą liczników ciepła w lokalu wskazania (z uwzględnieniem współczynników korygujących niekorzystne położenie mieszkań) stanowią podstawę ustalania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali.
3. Rozliczenia kosztów zmiennych c.o. na poszczególne lokale dokonuje się według wskazań urządzeń pomiarowych z zastosowaniem współczynników korygujących, z uwzględnieniem §13 ust. 4.
4. Różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania danego lokalu, a kosztem skorygowanym wskutek zastosowania współczynników korygujących, zaliczona jest do kosztów stałych ogrzewania lokali w danej jednostce rozliczeniowej.
5. Jeśli ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt zmienny ogrzewania danego lokalu jest:
 - 1) rażąco niski, czyli mniejszy w przeliczeniu na 1 m^2 niż 0,2 średniego kosztu zmiennego dla wszystkich lokali w danej jednostce rozliczeniowej, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1 m^2 w wysokości 0,2 kosztu średniego dla wszystkich lokali w tej jednostce rozliczeniowej,
 - 2) rażąco wysoki, czyli większy w przeliczeniu na 1 m^2 niż 3-krotność średniego kosztu zmiennego dla wszystkich lokali w danej jednostce rozliczeniowej, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1 m^2 w wysokości 3-krotności średniego kosztu dla wszystkich lokali w tej jednostce rozliczeniowej.
6. Jeżeli wskutek zastosowania zasad określonych w ust. 5 suma kosztów zmiennych ogrzewania lokali w danej jednostce rozliczeniowej będzie mniejsza lub większa od kwoty kosztów zmiennych danej jednostki rozliczeniowej, to różnica zwiększa lub zmniejsza koszty stałe lokali w danej jednostce rozliczeniowej.
7. W jednostkach rozliczeniowych, w których lokale wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania, koszty poniesione na ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (np. pralnie, suszarnie, klatki schodowe, ciągi komunikacyjne, itp.) i koszty ogrzewania łazienek i korytarzy (brak możliwości opomiarowania grzejników) wynikające z mocy cieplnej urządzeń grzewczych zainstalowanych w tych pomieszczeniach stanowią koszty wspólne c.o., które zaliczane są do kosztów stałych c.o. danej jednostki rozliczeniowej.
8. W jednostkach rozliczeniowych, w których lokale wyposażone są w ciepłomierze, różnica kosztów zmiennych c.o. jednostki rozliczeniowej i kosztów wynikających z sumy urządzeń pomiarowych c.o. (ciepłomierze) w lokalach w danej jednostce rozliczeniowej stanowi koszty wspólne c.o., które zaliczane są do kosztów stałych c.o. danej jednostki rozliczeniowej.

§ 14

1. W przypadku lokali nieopomiarowanych w zakresie c.w.u. ustala się miesięczne obciążenie tych lokali w wysokości $2,6 \text{ m}^3$ wody na osobę zajmującą lokal, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 8, poz. 70 z 2002 r. ze zm.).
2. Zasada rozliczeń c.w.u. jak w ust. 1 dotyczy również lokali, w których nie dokonano odczytu urządzeń pomiarowych w dwóch kolejnych terminach odczytów lub zostały one samowolnie zdemonstrowane.
3. W przypadku braku odczytu, braku podzielnika lub uszkodzenia przez użytkownika lokalu podzielnika kosztów ogrzewania użytkownik tego lokalu zostanie obciążony w okresie rozliczeniowym, za okres, w którym nie było możliwości prawidłowego odczytu, kosztami ogrzewania w wy-

sokości stanowiącej iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m^2 powierzchni jednostki rozliczeniowej i powierzchni ogrzewanej lokalu.

4. W przypadku braku podzielników kosztów ogrzewania (nie zamontowano podzielników z winy użytkownika), samowolnego demontażu urządzenia grzewczego w lokalu oraz kiedy uszkodzenie podzielnika kosztów ogrzewania w lokalu powtarza się lub zdemontowane samowolnie w pomieszczeniu urządzenie grzewcze nie zostało ponownie zamontowane, użytkownik tego lokalu za okres, w którym nie było możliwości prawidłowego odczytu, zapłaci odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Zarząd. Odszkodowanie ustala się jako suma kosztów stałych przypadających na ten lokal i kosztów zmiennych ogrzewania ustalonych w przeliczeniu na $1 m^2$ w wysokości 3-krotności średniego kosztu dla wszystkich lokali w tej jednostce rozliczeniowej. Wysokość odszkodowania skutkuje proporcjonalnym zmniejszeniem opłat stałych i zmiennych w danej jednostce rozliczeniowej.
5. W przypadku darowizny, dziedziczenia, zamiany lub sprzedaży lokalu poza Spółdzielnię, jak również w przypadku wydania lokalu Spółdzielni w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, na wniosek zainteresowanych stron, odczytu podzielników kosztów ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa na koszt wnioskodawców.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego strony umowy zbycia prawa do lokalu składają w Spółdzielni oświadczenie, która ze stron jest upoważniona do odbioru nadpłaty lub zobowiązana do dokonania dopłaty z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. W przypadku braku złożenia oświadczenia, nadpłaty lub dopłaty obciążają się nabywcę lokalu.
7. W sytuacji, gdy w lokalu nieopomiarowanym nie zamieszkuje, nie przebywa lub nie jest zatrudniona żadna osoba, do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
8. Zgłoszone w oświadczeniu pisemnym przez użytkownika lokalu zmiany w ilości osób zamieszkujących lokal zostaną uwzględnione w rozliczeniach za c.w.u. w następnym miesiącu kalendarzowym od momentu zgłoszenia.

§ 15

1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej rozlicza się na poszczególne lokale poprzez:
 - 1) ustalenie miesięcznych opłat wstępnych pobieranych od użytkowników lokali na pokrycie sumy planowanych kosztów c.o. i planowanych kosztów utrzymania gotowości oraz nadmiernej energochłonności c.w.u., wyrażonych w $zł/m^2$ powierzchni ogrzewanej lokalu,
 - 2) ustalenie miesięcznych opłat wstępnych pobieranych od użytkowników lokali na pokrycie sumy kosztów stałych c.w.u. wyrażonych w $zł/lokal$,
 - 3) miesięczne opłaty pokrywające koszty c.w.u. zależne od zużycia wody, wyrażone w $zł/m^3$ zużytej wody,
 - 4) miesięczne opłaty pokrywające koszty ciepła na potrzeby c.o. w lokalach o innym przeznaczeniu w okresie i poza okresem grzewczym, wyrażone w $zł/m^2$ powierzchni ogrzewanej lokalu,
2. Opłaty wstępne na pokrycie planowanych kosztów zakupu ciepła dostarczonego do lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego ustala się w formie miesięcznych zaliczek i odnoszą się do:
 - 1) sumy planowanych kosztów c.o. i planowanych kosztów utrzymania gotowości oraz nadmiernej energochłonności c.w.u. – do m^2 powierzchni ogrzewanej lokalu,
 - 2) sumy kosztów stałych c.w.u. – proporcjonalnie do ilości lokali.
3. W lokalach o innym przeznaczeniu opłaty wstępne pobierane są w okresie faktycznego poboru ciepła na podstawie zużycia energii cieplnej (GJ) w poprzednim okresie grzewczym. W pozostałym okresie pobierane są opłaty na pokrycie kosztów stałych zakupu ciepła.

§ 16

Oplaty wstępne na pokrycie planowanych kosztów zakupu ciepła dostarczonego do lokali mogą zostać ustalone dla jednostki rozliczeniowej lub poszczególnych lokali znajdujących się w jednostce rozliczeniowej według prognozy na podstawie kosztów za poprzedni okres rozliczeniowy.

§ 17

Użytkownik lokalu po złożeniu w Spółdzielni stosownego pisemnego wniosku może:

- 1) zwiększyć wysokość opłaty wstępnej na c.o.
- 2) zmienić wysokość opłaty wstępnej na c.w.u.
po wyrażeniu zgody przez Spółdzielnię.

§ 18

Spółdzielnia może zlecić montaż urządzeń pomiarowych, prowadzenie odczytów i rozliczeń innej osobie albo jednostce organizacyjnej wybranej w drodze przetargu, na podstawie odrębnej umowy za dodatkową opłatą, którą pokrywają użytkownicy lokali w jednostce rozliczeniowej, w zależności od ilości urządzeń pomiarowych (liczników ciepła, wodomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania) lub ilości urządzeń grzewczych, które w danej jednostce rozliczeniowej powinny być opomiarowane. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za rozliczenie.

§ 19

Rozliczenie ostateczne wynikające z różnicy między wnoszonymi opłatami wstępnymi, a rzeczywistymi kosztami zakupu ciepła następuje nie później niż 3 miesiące po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 20

Rozliczenie ostateczne c.o. obejmuje:

- 1) nadpłaty – zwracane użytkownikom lokali poprzez:
 - a) potrącenie dokonywane przez Spółdzielnię zaległych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - b) potrącenie dokonywane przez użytkowników lokali przy najbliższej opłacie miesięcznej za używanie lokali w przypadku, gdy nadpłata nie przekracza opłaty miesięcznej,
 - c) potrącenia dokonywane przez użytkowników lokali z kolejnych opłat miesięcznych za używanie lokali albo na wniosek użytkownika lokalu przekazanie na wskazane konto bankowe w przypadku, gdy nadpłata przekracza kwotę opłaty miesięcznej,
- 2) niedopłaty – pokrywane przez użytkowników lokali przy najbliższej opłacie miesięcznej za używanie lokali lub na wniosek użytkownika lokalu w ratach miesięcznych, po wyrażeniu zgody przez Spółdzielnię.

§ 21

1. Użytkownik lokalu otrzymuje rachunek rozliczenia indywidualnego na piśmie. Jeżeli dokument rozliczenia został wygenerowany w rozliczeniowym systemie komputerowym nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
2. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Reklamacja winna być złożona do Spółdzielni na piśmie i wskazywać, które elementy rozliczenia indywidualnego podlegają reklamacji wraz z uzasadnieniem, dlaczego reklamacja jest wnoszona. Jeżeli reklamacja nie zawiera wskazania błędu w rachunku rozliczenia lub niezgodności z regulaminem rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej oraz nie jest podany w niej faktyczny powód uzasadniający wniesienie reklamacji, taka reklamacja zostanie zwrócona użytkownikowi lokalu w celu jej uzupełnienia. Nieuzupełnienie reklamacji w określonym przez Spółdzielnię terminie powoduje jej bezskuteczność.

3. Odpowiedzi na reklamację udziela Spółdzielnia. W przypadku stwierdzenia, iż reklamacja dotyczy bezpośrednio zakresu obowiązków leżących po stronie firmy rozliczającej, reklamacja rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest kierowana do firmy rozliczającej. O przekazaniu reklamacji do firmy rozliczeniowej wnoszący reklamację powinien zostać poinformowany na piśmie niezwłocznie po jej przesłaniu. Odpowiedź na reklamację udzielona przez firmę rozliczeniową jest niezwłocznie przesyłana do osoby wnoszącej reklamację, chyba że firma rozliczająca prześle odpowiedź bezpośrednio do adresata.
4. Różnice kwotowe wynikające z rozpatrzenia reklamacji odpowiednio zwiększają lub zmniejszają koszty zakupu ciepła w następnym okresie rozliczeniowym.
5. 1) Zmiana rodzaju urządzeń pomiarowych c.o. w jednostce rozliczeniowej może nastąpić na piśmie wniosek większości użytkowników lokali, posiadających tytuł prawny do tego lokalu, wraz z pisemną deklaracją zapłaty kosztów z tym związanych.
2) Zmiana może nastąpić w kolejnym okresie rozliczeniowym, następującym po dacie złożenia wniosku przez użytkowników wraz z deklaracją zapłaty kosztów z uwzględnieniem terminów i innych warunków wynikających z umowy zawartej przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
6. W uzasadnionych przypadkach związanych ze zmianą urządzeń pomiarowych dopuszcza się możliwość zmiany długości trwania okresu rozliczeniowego.
7. Warunkiem zastosowania – od następnego okresu rozliczeniowego - zamiennego rozliczania opłat za dostarczane ciepło do lokalu, na podstawie jego powierzchni lub kubatury, o jakim mowa w art. 45a ust. 12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, jest:
 - 1) minimum 2/3 użytkowników lokali złożą wniosek o zastosowanie rozliczania zamiennego według powierzchni użytkowej;
 - 2) 60% odchylenie kosztów ogrzewania m² powierzchni lokalu użytkowego w stosunku do średniego kosztu ogrzewania m² powierzchni lokali w budynku, dla którego wniosek zostanie uznany za zasadny.

Rozdział IV. Postanowienia dodatkowe

§ 22

1. W przypadku, gdy ilość ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,4 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury jednostki rozliczeniowej lub 0,3 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, zostanie opracowany audyt energetyczny tej jednostki rozliczeniowej w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez tą jednostkę rozliczeniową lub zmiany zamówionej mocy cieplnej z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na wniosek większości użytkowników lokali w jednostce rozliczeniowej liczonych udziałami nastąpi gromadzenie środków finansowych przez użytkowników lokali danej jednostki rozliczeniowej na opracowanie audytu energetycznego oraz na realizację wskazanych celów wynikających z tego audytu.

§ 23

Obowiązkiem użytkownika lokalu jest racjonalne ogrzewanie pomieszczeń w lokalu, tzn. takie, które w szczególności nie będzie powodowało zawilgocenia i zagrzybienia ścian i sufitów.

§ 24

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony zamontowanych urządzeń regulacyjnych i pomiarowych przed ich zniszczeniem.

§ 25

Do obowiązków użytkownika lokalu należy w szczególności:

- 1) udostępnianie lokalu przedstawicielom Spółdzielni lub firmy rozliczeniowej w celu zamontowania, naprawy, wymiany lub kontroli urządzeń grzewczych, regulacyjnych i pomiarowych oraz w celu dokonania odczytów kontrolnych,
- 2) zapewnienie swobodnego dostępu do instalacji c.o. i c.w.u., w tym w szczególności do urządzeń grzewczych, w celu dokonania czynności określonych w pkt. 1),
- 3) eksploatawanie urządzeń grzewczych, regulacyjnych i pomiarowych zgodnie z ich przeznaczeniem, a także dbanie o nie oraz niedopuszczanie do ich zniszczenia, w tym niedopuszczenia do uszkodzenia zamontowanych plomb,
- 4) bieżąca kontrola prawidłowości działania urządzeń pomiarowych ciepła w używanym lokalu – w przypadku awarii urządzeń pomiarowych, należy fakt ten niezwłocznie zgłosić do Spółdzielni,
- 5) niezwłoczne zawiadomienie Spółdzielni w przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia pomiarowego, zerwania plomb urządzeń pomiarowych, stwierdzenia niewłaściwego działania lub mechanicznego uszkodzenia urządzenia pomiarowego itp.,
- 6) zgłaszanie wszelkich zmian dotyczących ilości osób zajmujących lokal, w przypadku gdy ma to wpływ na wysokość opłat,
- 7) terminowe wnoszenie opłat do Spółdzielni.

§ 26

W przypadku uszkodzenia instalacji c.o., c.w.u. lub urządzeń pomiarowych z winy użytkownika lokalu, wszelkie koszty związane z przywróceniem instalacji c.o., c.w.u. lub urządzeń pomiarowych do stanu prawidłowego funkcjonowania ponosi użytkownik lokalu.

§ 27

W przypadku stwierdzenia naruszenia przez użytkownika lokalu obowiązku wskazanego w § 23 użytkownik lokalu ponosi wszelkie koszty związane z usunięciem skutków zawilgocenia lub zagrzybienia swojego lokalu.

§ 28

Na wniosek użytkownika lokalu i po wniesieniu przez niego opłaty wynikającej z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią, a firmą rozliczeniową przeprowadza się kontrolę stanu urządzeń pomiarowych ciepła. Wniesiona opłata podlega zwrotowi w przypadku potwierdzenia niezawinionego przez użytkownika lokalu nieprawidłowego działania urządzeń pomiarowych.

§ 29

1. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Spółdzielni. Bez zgody Spółdzielni niedopuszczalna jest ingerencja w instalację c.o. polegająca w szczególności na:
 - 1) demontażu urządzeń grzewczych lub montażu dodatkowych urządzeń grzewczych,
 - 2) wymianie dotychczasowych grzejników na nowe lub powiększaniu istniejących grzejników albo zmianie miejsca ich położenia,
 - 3) spuszczeniu wody z instalacji c.o.
2. W przypadku niedostosowania się do warunków opisanych w ust. 1 użytkownik lokalu zobowiązany jest do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na własny koszt oraz poniesienia pozostałych kosztów powstałych w wyniku samowolnej ingerencji w instalację centralnego ogrzewania.
3. Użytkownik lokalu, który wystąpił z pisemnym wnioskiem o zmiany w instalacji c.o. i uzyskał pisemną zgodę Spółdzielni na dokonanie przedmiotowych zmian, zobowiązany jest do pokrycia kosztów związanych z tymi zmianami, w tym również ze zrzutem wody z instalacji c.o. i ponownego jej uzupełnienia – opłatę z tego tytułu uiszcza wnioskujący przed realizacją zmian, według taryfy obowiązującej w przedsiębiorstwie dostarczającym ciepło.

§ 30

Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania mogą być dokonywane przez użytkownika lokalu poza okresem grzewczym i po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.

Rozdział V. Postanowienia końcowe

§ 31

1. Z dniem 30 września 2021 r. traci moc regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Kolnie z dnia 26.09.2000 roku.
2. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła do jednostek rozliczeniowych, w których roczny cykl rozliczeniowy rozpoczyna się przed datą wejścia w życie niniejszego Regulaminu, dokonywane będzie na dotychczasowych zasadach określonych w regulaminie, o jakim mowa w ust. 1.
3. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 1 października 2021 r.
4. Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego regulaminu poprzez doręczenie informacji o uchwalonym regulaminie do skrzynek pocztowych przypisanych do lokali oraz zamieszczeniu regulaminu na stronie internetowej Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Teodozja Kwiećkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Tomasz Bronicki