

# REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ PODGRZANIE WODY

## I. PRZEPISY OGÓLNE

### § 1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią:

- ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 01.07.2022 r. poz. 1385) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy,
- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
- umowa rozliczeniowa zawarta pomiędzy SM „Węzeł” a firmą rozliczeniową,
- uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Węzeł” dotycząca współczynników korekcyjnych dla lokali.

### § 2

Przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu jest obowiązkiem organów Spółdzielni oraz użytkowników lokali, którymi są:

- członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali,
- właściciele i współwłaściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub udział w tychże prawach,
- najemcy lokali posiadający tytuł do lokalu mieszkalnego wynikający z zawartych ze spółdzielnią umów najmu,
- osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego, tymczasowo zamieszkujący w zasobach Spółdzielni.

### § 3

Regulamin dotyczy zasad gospodarki zasobami w zakresie indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na ogrzanie lokali wyposażonych

w przygrzejnikowe zawory termostatyczne i liczniki ciepła lub podzielniki kosztów ciepła oraz kosztów podgrzania wody w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze.

#### § 4

Koszty zużycia energii cieplnej obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi na rzecz Dostawcy ciepła. Koszty zużycia energii cieplnej uwzględniają wszystkie elementy zgodnie z taryfą ciepła aktualnie obowiązującą.

#### § 5

Koszty zużycia energii cieplnej rozlicza się odrębnie dla każdego budynku.

#### § 6

Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej jest podział między indywidualnych użytkowników kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania (c.o.) poniesionych dla ogrzania całego budynku i kosztów podgrzania wody (c.w.u.).

#### § 7

1. Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości.
2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN 70 (B-02365). Powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie równa jest całkowitej jego powierzchni. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi 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 centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
3. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, suszarnie, klatki schodowe, szyby dźwigów, itp.).

#### § 8

W przypadku występowania w budynku lokali o różnym charakterze (mieszkalne i użytkowe), koszty całkowite dzieli się na grupę lokali

mieszkalnych i grupę lokali użytkowych proporcjonalnie do powierzchni grzewczej.

#### § 9

Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy.

#### § 10

Rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. dokonywane jest w okresach rocznych, liczonych od dnia 1 września do dnia 31 sierpnia.

#### § 11

Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. dokonuje firma rozliczeniowa, zgodnie z zawartymi umowami ze Spółdzielnią.

#### § 12

1. Spółdzielnia stosuje dla lokali niekorzystnie położonych współczynniki redukcyjne  $R_m$  zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo - Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”.

2. Specjalistyczna firma rozliczeniowa stosuje je w rozliczeniach wg uchwały Zarządu Spółdzielni.

## II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

#### § 13

Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. dokonywane jest w oparciu o:

- powierzchnie lokali,
- wskazania zamontowanego w węźle cieplnym licznika lub podlicznika energii cieplnej na potrzeby c.o.,
- wskazania podzielników kosztów ciepła lub liczników ciepła.

#### § 14

Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby przygotowania c.w.u. dokonuje się w oparciu o:

- wskazania zamontowanego w węźle cieplnym licznika pomniejszonego o wskazania podlicznika mierzącego ilość energii cieplnej na potrzeby c.o. W przypadku uszkodzenia licznika lub podlicznika, udział ciepła do

podgrzania wody ustala się w sposób szacunkowy, wg średniego miesięcznego zużycia w okresie poza sezonem grzewczym.

- wskazania wodomierzy ciepłej wody w poszczególnych lokalach,
- liczbę lokali w budynku.

#### § 15

1. Opłata za zamówioną moc cieplną obejmuje opłaty stałe pobierane przez dostawcę ciepła (za zamówioną moc cieplną, opłata stała za usługi przesyłowe,) i ustalana jest wg formuły:

**$MZ = (KS : PLB) \times PIL$** , gdzie:

MZ – zamówiona moc cieplna lokalu (zł),

KS – suma planowanych opłat (zł),

PLB – suma powierzchni lokali w budynku (m<sup>2</sup>),

PIL – powierzchnia lokalu (m<sup>2</sup>).

2. Wielkość opłat za zamówioną moc cieplną nie podlega końcowemu rozliczeniu. W przypadku powstania ewentualnych różnic pomiędzy zaplanowanymi opłatami a obciążeniem przez dostawcę, nastąpi korekta w opłacie w drugim miesiącu, w którym powstały różnice.

#### § 16

1. Koszty c.o. (poza zamówioną mocą cieplną) rozdzielane na poszczególnych użytkowników składają się z opłaty:

- stałej (wspólnej) – stanowiącej 50% kosztów dzielonych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanych centralnie,
- zmiennej (indywidualnej) – stanowiącej 50% kosztów, dzielonych proporcjonalnie do wskazań liczników ciepła lub podzielników kosztów ciepła, pomniejszonych przez wartości współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne położenie lokalu w budynku.

2. Część stała (wspólna) odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach i przeznaczona jest na pokrycie:

- kosztów zmiennych ogrzania pomieszczeń ogólnego użytku w danym budynku (korytarze, pralnie, suszarnie, piwnice, klatki schodowe, szyby dźwigowe itp.),
- kosztów ogrzania nieopomiarowanych łazienek,
- kosztów ogrzania budynku poprzez piony i rozprowadzenia instalacji c.o.,

- części kosztów zmiennych ogrzania mieszkań, skorygowanej współczynnikami wyrównawczymi z tytułu położenia lokalu w bryle budynku,
- części kosztów zmiennych ogrzania lokali, skorygowanej wskutek zaniżenia lub zawyżenia wskazań urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych,
- części kosztów zmiennych ogrzania mieszkań wynikających z zastosowania opłaty zmiennej minimalnej.

3. Koszty zmienne ogrzania lokali stanowią różnicę między całkowitym kosztem ogrzania budynku, a stałymi kosztami ogrzania lokali.

#### § 17

Do rozliczenia kosztów ogrzania (c.o.) (poza mocą zamówioną) przyjmuje się koszt zużytego ciepła w budynku po odliczeniu kosztów ciepła zużytego na podgrzanie ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).

#### § 18

W budynku, w którym lokale są wyposażone w ciepłomierze wskazujące ilość dostarczonego ciepła, a suma wskazań ciepłomierzy indywidualnych jest niższa od wskazań ciepłomierza głównego budynku, to różnica jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu i doliczana do tzw. kosztów stałych (wspólnych).

#### § 19

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

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

1. Średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku wylicza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
2. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.1.
3. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu oblicza się jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego zużycia ciepła w budynku wyznaczonego jak w pkt.1.

4. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zmniejsza lub zwiększa odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w budynku.

#### § 20

Do rozliczenia kosztów podgrzania wody (c.w.u.) przyjmuje się różnicę między poniesionymi kosztami z tytułu zużytego ciepła ogółem, a kosztami ogrzania budynku (c.o.) w okresie rozliczeniowym.

#### § 21

Na koszt podgrzania wody składają się:

- koszty niezależne od zużycia indywidualnego obejmujące koszty stałej cyrkulacji, stanowiące różnicę w odczycie wodomierza głównego i sumy wodomierzy w lokalach – rozliczane wg liczby lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku, stanowiące 20% kosztów podgrzania wody,
- koszty zależne od zużycia (indywidualne) – rozliczane proporcjonalnie do wskazań zużycia wodomierzy ciepłej wody w lokalach użytkowników, stanowiące 80% kosztów podgrzania wody.

#### § 22

1. Czynności odczytowe dokonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczeniowej.
2. Odczyty wskazań urządzeń (podzielniki, liczniki, wodomierze) 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.
3. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa przekaże wartości odczytów: wskazanie z ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego, lub wskazanie bieżące – zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.
4. Na czas odczytów, urządzenia (podzielniki, liczniki, wodomierze) oraz szafki licznikowe muszą być dostępne dla odczytującego bez przeszkód, tzn. użytkownicy lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń i szafki licznikowej poprzez usunięcie obudowy grzejników, obudowy szafek licznikowych, mebli zastawiających urządzenia, szafki licznikowe itp.
5. W przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie, lokal traktuje się jako nie udostępniony do odczytu. Firma rozliczeniowa sporządza na tę

okoliczność informację pisemną do Spółdzielni, bezpośrednio po zakończeniu cyklu odczytowego w budynku.

6. W przypadku braku odczytu urządzenia (podzielniki, liczniki, wodomierze) jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze szacowania, zgodnie z zasadami rozliczania niniejszego Regulaminu.

7. Jeżeli w czasie odczytu stwierdzono, iż nastąpiło uszkodzenie urządzenia (podzielnika, licznika, wodomierza), bądź uszkodzenie lub usunięcie plomby, urządzenia zostają wymienione i ponownie zaplombowane. Wymiana uszkodzonego przez użytkownika urządzenia odbywa się na jego koszt zgodnie z obowiązującym cennikiem firmy rozliczeniowej.

### § 23

1. W lokalach, w których nie zostały odczytane liczniki, podzielniki lub wodomierze, w odniesieniu do jednego okresu rozliczeniowego z powodów usprawiedliwionych (np. z powodu pobytu za granicą, pobyt w szpitalu itp.), ustala się koszty zużycia energii cieplnej w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej. Po odczytaniu liczników lub podzielników kosztów ciepła w bezpośrednio następnym okresie rozliczeniowym, wynik rozliczenia będzie podstawą do skorygowania poprzedniego okresu rozliczeniowego.

2. W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań urządzenia (podzielnika, licznika, wodomierza), użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia, tj. dokonania sprawdzenia stanu technicznego i sposobu zainstalowania urządzenia z uwagi na to, że awaria skutkuje nienaliczaniem kosztów zużycia ciepła dla lokalu lub naliczeniem kosztów o mniejszej wartości, co jest równoznaczne z powstaniem szkody dla pozostałych użytkowników lokali.

3. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ciepła na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od użytkownika (np. brak technicznych możliwości montażu lub obiektywny brak dostępu do grzejnika), ustala się koszty zużycia ciepła dla tych grzejników w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej.

4. W lokalach, w których nie zostały zamontowane lub odczytane podzielniki kosztów ciepła na pojedynczych grzejnikach z przyczyn dotyczących użytkownika lokalu (np. trwała zabudowa itp.) ustala się koszty ogrzania dla tych grzejników w formie ryczałtu ustalonego na podstawie danych opomiarowanego lokalu o najwyższym zużyciu ciepła spośród wszystkich opomiarowanych lokali w budynku, w przeliczeniu na m<sup>2</sup>. Maksymalne zużycie w budynku to najwyższy wskaźnik sumy obliczeniowych jednostek zużycia lokalu do powierzchni lokalu. Obliczeniowe jednostki zużycia są iloczynem odczytu, współczynnika grzejnika i współczynnika korekcyjnego.

5. W przypadku, gdy użytkownik doprowadził, do co najmniej jednej z sytuacji:

- a) odmówił dokonania odczytu podzielników kosztów ciepła (liczników ciepła) w terminie podstawowym i dodatkowym ustala się koszty zużycia energii cieplnej do ogrzania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w formie ryczałtu (nie podlegającego dalszym rozliczeniom) w wysokości wynikającej z wyliczenia wg maksymalnego kosztu ogrzania lokalu opomiarowanego.
- b) uszkodził co najmniej jedną plombę podzielnika kosztów ciepła (licznika ciepła) lub uszkodził co najmniej jeden podzielnik lub licznik ciepła, użytkownik pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzenia do stanu właściwego. Jeżeli użytkownik zgłosił niezwłocznie do Spółdzielni – na piśmie - zaistnienie zdarzenia wymienionego w pkt b), ustala się koszty zużycia energii cieplnej dla grzejników, na których miało miejsce uszkodzenie w wysokości wynikającej z metod szacowania specjalistycznej firmy rozliczeniowej. Jeżeli użytkownik nie zgłosił niezwłocznie do Spółdzielni – na piśmie - zaistnienie zdarzenia wymienionego w pkt b), ustala się koszty ogrzania dla tych grzejników w formie ryczałtu ustalonego na podstawie danych opomiarowanego lokalu o najwyższym zużyciu ciepła spośród wszystkich opomiarowanych lokali w budynku, w przeliczeniu na m<sup>2</sup>.
- c) odmówił podpisu protokołu odczytowego, wówczas lokal rozliczany jest wg odczytanych wskazań (w protokole odczytowym winna być sporządzona odpowiednia adnotacja pracownika odczytującego).



6. W przypadku uszkodzenia (awarii) indywidualnego licznika ciepła w lokalu mieszkalnym w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się ilość zużytych jednostek z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a gdy dotyczy to pierwszego okresu rozliczeniowego zużycie należy przyjąć ze średniego zużycia w budynku.

7. Pojedyncze grzejniki, w których wystąpiła awaria podzielnika kosztów ciepła rozliczane są wg średniego zużycia w lokalu obliczonego z pozostałych urządzeń.

8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, spowodowanej przekazaniem lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji Spółdzielni lub jego zamiany, rozliczenie na wszystkich użytkownikach zostanie dokonane po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku. Całkowite koszty zużytego ciepła:

a) do ogrzania lokalu zostaną podzielone proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez każdego z nich,

b) podgrzania wody:

- niezależne od indywidualnego zużycia zostaną podzielone proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez każdego z nich (z uwzględnieniem ilości osób zameldowanych lub zgłoszonych do zamieszkania - dla zdającego lokal na dzień jego opuszczenia,
- zależne w stosunku do wskazań wodomierza w lokalu.

9. W przypadku określonym w punkcie 8 z rozliczonego do wypłaty wkładu mieszkaniowego/budowlanego lub kaucji (w przypadku lokali w najmie) potrącone zostaje zabezpieczenie w kwocie nominalnej 2000, zł. (dwa tysiące), na ewentualną niedopłatę z tytułu rozliczenia ciepła. Gdy zabezpieczenie jest niewystarczające, użytkownik lokalu obowiązany jest do dopłaty należności w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia. W przypadku, gdy był użytkownik lokalu posiada nadpłatę z rozliczenia zużycia energii cieplnej zostaje mu ona zwrócona wraz z zabezpieczeniem w nominale w terminie 14 dni od otrzymania rozliczenia.

10. W przypadku sprzedaży lub darowizny lokalu rozliczenie zużycia energii cieplnej nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wynik rozliczenia (nadpłata bądź niedopłata) przejmuje aktualny użytkownik lokalu.

11. Zmiany w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu wymagają każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni Mieszkaniowej „Węzeł”.

12. Wszelkie koszty związane ze zmianami w instalacji centralnego ogrzewania dokonanyymi na wniosek użytkownika lokalu wraz z kosztami przemontowania podzielników kosztów ciepła obciążają tego użytkownika.

13. W przypadku dokonywania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji centralnego ogrzewania (np. zamiana rodzaju grzejnika) Spółdzielnia powiadomi specjalistyczną firmę rozliczeniową, która bezpośrednio w trakcie zmian dokona stosownych międzyodczytów i przemontowania podzielników kosztów ciepła. W przypadku nie powiadomienia Spółdzielni przy:

- a) zwiększeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników – koszty zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o nowe grzejniki,
- b) zmniejszeniu ilości, wielkości lub mocy grzejników – koszty zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy zostaną oszacowane w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejników.

14. Montaż uzupełniające podzielniki kosztów ciepła przeprowadzone są na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyłącznie w okresie odczytu podzielników w terminie nie późniejszym niż 10 dni od daty pierwszego terminu odczytu w budynku.

15. Jeżeli w danym okresie rozliczeniowym wodomierz indywidualny był niesprawny - bez winy użytkownika lokalu (awaria), to rozliczenie kosztów podgrzania wody (c.w.u.) nastąpi w oparciu o zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.

16. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza c.w. lub jego uszkodzenie, odczyty z tego urządzenia nie będą przyjmowane do rozliczenia. Użytkownik lokalu zostanie dodatkowo obciążony 10-krotnością kosztu podgrzania wody w okresie rozliczeniowym w danym budynku.

17. Utrudnienie w dostępie do odczytu w przypadku braku możliwości wykonania odczytu zdalnego, spowoduje, że rozliczanie dokonywane będzie wg norm zużycia stosowane jak dla lokali nieopomiarowanych.

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnej karty użytkownik otrzymuje w terminie 3 miesięcy od zakończenia odczytów we wszystkich budynkach i przekazania przez Spółdzielnię wszystkich danych niezbędnych do rozliczenia specjalistycznej firmie rozliczeniowej.
2. Koszty związane z czynnościami rozliczeniowymi ponosi użytkownik lokalu. Są one uwzględnione w rozliczeniu rocznym sporządzanym przez firmę rozliczeniową. Koszty te są ustalane raz w roku zgodnie z umową rozliczeniową zawartą przez Spółdzielnię z firmą rozliczeniową.
3. Z kwoty rozliczenia pokrywa się koszty legalizacji urządzeń pomiarowych lub koszty wymiany (dzierżawy) urządzeń podzielnikowych, koszty serwisu rozliczeniowego (na rzecz specjalistycznej firmy rozliczeniowej) oraz koszty dodatkowych czynności polegających na rozplombowaniu i ponownym zaplombowaniu szafek licznikowych.
4. Zakres informacji dotyczących kosztów zakupu ciepła, jakie będą przekazywane użytkownikom lokali w wyniku dokonanego rozliczenia został określony w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.

#### § 25

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 14 dni od dostarczenia rozliczenia.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy rozliczającej w terminie do 6 tygodni od daty wpłynięcia reklamacji do Spółdzielni.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacje dotyczące rozliczeń, które zostały złożone w wyniku nieudostępnienia lokalu do dokonania odczytu podzielników kosztów ogrzewania, liczników ciepła w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową nie będą uznawane. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Spółdzielnię.

5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania (np. pobyt za granicą) nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.

6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

## § 26

1. Obciążenie poszczególnych lokali jest dokonywane oddzielnie dla zamówionej mocy cieplnej (dla potrzeb c.o. i c.w.u.), centralnego ogrzewania (c.o.) oraz podgrzania wody (c.w.u.).

2. Użytkownicy lokali wnoszą miesięcznie opłaty na poczet zużytej energii cieplnej w postaci zaliczki podlegającej rozliczeniu (z wyjątkiem zamówionej mocy cieplnej, która nie podlega rozliczeniu) na potrzeby:

- c.o. – ustalane w oparciu o zużytą energię cieplną przez lokal za trzy poprzednie okresy rozliczeniowe, przewidywany wzrost cen energii cieplnej oraz rezerwę 15 % wysokości kosztów na wzrost zużycia ciepła spowodowany wystąpieniem skrajnych warunków pogodowych. (przeliczonych w zł./m<sup>2</sup> p.u. lokalu),
- ciepłej wody – ustalane w oparciu o ilość zużytej c.w.u. w lokalu na podstawie wodomierza c.w.u. w ostatnim okresie rozliczeniowym i przewidywany wzrost cen energii (przeliczone w zł/ 1 m<sup>3</sup> wody),
- zamówionej mocy cieplnej – ustalonej dla lokalu zgodnie z obciążeniem Dostawcy ciepła (w zł/m<sup>2</sup>)

3. Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet c.o. i c.w.u. może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego proporcjonalnie do rzeczywistych:

- zmian cen energii cieplnej,
- wzrostów lub spadków zużycia energii cieplnej w budynku.

4. Wysokość zaliczki może również ulec zmianie na indywidualny, pisemny wniosek użytkownika lokalu po przeanalizowaniu przez członka Zarządu zasadności danego wniosku, w szczególności zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu oraz średniego kosztu dostawy ciepła do ogrzania budynku.

5. Opłaty (zaliczki) za zużycie ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. pobierane są przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.

7. W pierwszych trzech miesiącach po zakończeniu okresu rozliczeniowego, tj. do czasu otrzymania rozliczenia za uprzedni okres rozliczeniowy, zaliczka miesięczna na c.o. i c.w.u. pozostaje bez zmian, chyba, że nastąpi wzrost cen energii cieplnej.

8. W przypadku odcięcia dopływu ciepłej wody do lokalu, od następnego miesiąca wysokość opłaty (zaliczki na podgrzanie wody - c.w.u.) zostanie zmniejszona do kwoty odpowiadającej wartości podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody w danej nieruchomości (na poczet kosztów cyrkulacji c.w.u.) W/w zaliczka podlega rozliczeniu.

9. Po ponownym podłączeniu dopływu ciepłej wody, wysokość opłaty (zaliczki) na podgrzanie wody zostanie przywrócona w następnym miesiącu.

## § 27

1. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane następująco:

- a) w przypadku, gdy faktyczne zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu obowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie. Na pisemną prośbę, spłata niedopłaty może być rozłożona przez Zarząd na raty. Wniosek należy złożyć do Spółdzielni w terminie 7 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
- b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczane są na poczet przyszłych należności (z tytułu kosztów używania lokali – bez spłaty kredytu). W przypadku zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokalu lub innych zobowiązań wobec Spółdzielni, nadpłatę potrąca się na poczet tych zobowiązań. W sytuacji, gdy użytkownik lokalu nie ma zobowiązań wobec Spółdzielni, na jego pisemny wniosek – po potrąceniu bieżącej opłaty za używanie lokalu - Spółdzielnia dokona zwrotu nadpłaty w kwocie nominalnej (w sposób wskazany we wniosku) w terminie 14 dni od dnia wpływu wniosku.

2. W przypadku zwłoki z uregulowaniem niedopłaty, Spółdzielnia uprawniona jest do naliczenia odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki. Pozostałe rozliczenia finansowe z tytułu zużycia energii cieplnej odbywają się w nominale (bez odsetek).

### III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 28

1. Spółdzielnia jest uprawniona do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - a) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
  - b) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania, liczników ciepła, wodomierzy,
  - c) wykonanie odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
  - d) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu
  - e) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - f) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
  - g) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zapewnić pełne bezpieczeństwo osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych
4. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza ( np. brak wskazania), plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, licznika ciepła, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu,

chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.

6. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, licznika ciepła, Zarządca dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia użytkownik zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik lokalu. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz c.w.u.

7. Każda samowolna ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Zarządcy, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana;
- b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
- c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
- d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience;
- e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
- g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
- h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania;
- i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania;

8. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## § 29

W przypadkach nieopisanych w niniejszym Regulaminie sprawy sporne będą regulowane zgodnie z przedmiotowymi normami i decyzją Zarządu Spółdzielni.

### § 30

1. Na pisemne żądanie, co najmniej 70% użytkowników lokali w danym budynku istnieje możliwość wprowadzenia zamiennego systemu rozliczeń.
2. Zmiana systemu rozliczania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego w terminie umożliwiającym podpisanie stosownego Aneksu do Umowy Rozliczeniowej z Firmą rozliczeniową.

### § 31

Traci moc „Regulamin rozliczenia kosztów energii cieplnej” Spółdzielni Mieszkaniowej „Węzeł” w Grudziądzu”, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.09.2009 r.

### § 32

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Węzeł” w Grudziądzu w dniu 22.12.2022 r. uchwałą Nr 11/2022 i obowiązuje od dnia 1 września 2022 r.