

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczone do lokali mieszkalnych, użytkowych na osiedlu Toszek w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach.

### ROZDZIAŁ I PRZEPISY I POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

Podstawa prawna regulaminu:

1. Ustawa Prawo energetyczne (Dz.U. z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa Prawo spółdzielcze (Dz.U. z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło.
8. 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.
9. Ustawa o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw.
10. Normy techniczne na podzielniki kosztów ogrzewania:
  - PN-EN 835/1999 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy bez zasilania energią elektryczną, działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego (podzielniki wyparkowe).
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach.

#### § 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- a) Dostawca ciepła – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy” w Pyskowicach,
- b) Użytkownik lokalu – osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu, umowę o korzystanie z lokalu, najemcę (umowa najmu), a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego),
- c) Lokal – mieszkanie, lokal użytkowy lub jakiegokolwiek inne pomieszczenie wyposażone w instalację centralnego ogrzewania,
- d) Układ pomiarowo – rozliczeniowy – dopuszczony do stosowania zgodnie z odrębnymi przepisami zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła,
- e) Podzielnik kosztów ciepła – urządzenie wskaźnikowe montowane na grzejniku przez firmę rozliczeniową, służące do podziału kosztów centralnego ogrzewania w ramach nieruchomości budynkowej,
- f) 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 wymogami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
  - pokrycia start ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
  - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,
- g) Obiekt - budowlę lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi,
- h) Współczynnik LAF – współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wyliczony metodą obliczeniową. Jego wartość ustala się dla każdego lokalu i może być mniejsza lub równa jeden,

- i) Współczynnik UF – współczynnik przeliczeniowy charakterystyczny dla danego grzejnika i zależny od jego indywidualnej wydajności cieplnej. Wartość współczynnika UF określana jest dla każdego grzejnika (na którym zamontowany jest podzielnik) w lokalu przez firmę rozliczeniową, uwzględniając rodzaj grzejnika, jego konstrukcję, moc, metodę montażu podzielnika na grzejniku,
- j) Jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ciepła przemnożona przez współczynnik UF,
- k) Obliczeniowa jednostka zużycia – wartość wskazania z podzielnika kosztów ciepła przemnożona przez UF i LAF,
- l) Powierzchnia ogrzewana – powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, a także powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, wc, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
- m) Lokalne źródło ciepła – zlokalizowane w obiekcie źródło ciepła bezpośrednio zasilające instalacje odbiorcze w budynkach Spółdzielni osiedla Toszek,
- n) Koszty całkowite – całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej i jej rozliczeniem,
- o) Koszty rozliczenia – należność, którą należy zapłacić firmie rozliczającej zgodnie z zawartą umową za dokonanie rozliczenia,
- p) Zmienne koszty minimalne, maksymalne oraz średnie jednostkowe koszty zużycia – koszty zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w pomieszczeniach lokali w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym określone dla całego osiedla w danym okresie rozliczeniowym:
  - Minimalny koszt zmienny (na 1 m<sup>2</sup> lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu, konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż 16°C; stanowi on 0,3 średniej ilości obliczeniowych jednostek zużycia na 1 m<sup>2</sup> powierzchni odczytanych tożsamyh pomieszczeń w ramach osiedla przemnożona przez powierzchnię tożsameso pomieszczenia, dla którego ustala się minimalne zużycie,
  - Maksymalny koszt zmienny (na 1 m<sup>2</sup> lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu; stanowi on 2,0 średniej ilości obliczeniowych jednostek zużycia na 1 m<sup>2</sup> powierzchni odczytanych tożsamyh pomieszczeń w ramach osiedla, przemnożonej przez powierzchnię tożsameso pomieszczenia, dla którego ustala się maksymalne zużycie,
  - Średni jednostkowy koszt zmienny – średni koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów), stanowi obliczony iloraz kosztów zmiennych zużycia ciepła w lokalach oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali w ramach osiedla, biorących udział w rozliczeniu.
- q) Okres rozliczeniowy – okres obejmujący 12 miesięcy kalendarzowych, od 1 września roku poprzedniego do 31 sierpnia roku bieżącego, tj. roku, w którym dokonywane jest ostateczne rozliczenie. W ramach okresu rozliczeniowego następuje: wyodrębnienie kosztów zakupu energii cieplnej i kosztów obsługi systemu rozliczania, pobór zaliczki zgodnie z rozdz. II § 6, dokonanie odczytów podzielników w lokalach użytkowników oraz wyodrębnienie kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych użytkowników lokali,
- r) Sezon grzewczy – okres między wrześniem a czerwcem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów; długość sezonu grzewczego określana jest przez Zarząd,
- s) Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy” w Pyskowicach.

### § 3

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych zasad postępowania przy dokonywaniu rozliczeń zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach na osiedlu w Toszku pozostających w zarządzie i stanowiących zasób Spółdzielni Mieszkaniowej, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania. Rozliczenie z tytułu dostawy ciepła wg niniejszego Regulaminu dotyczy zarówno lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła jak i nieposiadających podzielników.
3. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania, bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią części składowe budynków, o których mowa w rozdziale I § 3 pkt. 2.
4. Jednostkę rozliczeniową, dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania stanowi zespół budynków – osiedle – obsługiwany przez jeden układ pomiarowy.
5. Na użytkownikach lokali ciąży obowiązek poszanowania uzasadnionych interesów użytkowników innych lokali poprzez utrzymywanie w lokalu minimalnej temperatury w wysokości 16°C, która nie powoduje m.in. niebezpieczeństwa zawilgocenia i zagrzybienia wspólnych elementów budynku.

## § 4

1. Koszty energii cieplnej zużytej w częściach wspólnych nieruchomości ponoszą wszyscy użytkownicy, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt. 5.
2. Za wyłączne korzystanie z pralni, suszarni i innych ogrzewanych pomieszczeń wspólnych, w których zostało przywrócone ogrzewanie na wniosek użytkownika bez uzasadnienia technicznego ze strony Spółdzielni dotyczącego dogrzania lokali usytuowanych na parterze danej nieruchomości, obciążony jest użytkownik, który z nich korzysta. Rozliczenie następuje w terminach tożsamych do terminów rozliczenia danej nieruchomości. Zaliczki za ogrzewanie pomieszczenia wnoszone są miesięcznie w wysokości ustalonej przez Zarząd zgodnie z § 6 regulaminu.
3. Koszty energii cieplnej zużytej w danym lokalu ponosi użytkownik.
4. Wszystkie lokale wspólnie rozliczanego osiedla, muszą być wyposażone w podzielniki tego samego typu.
5. Obsługa systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania tj. prowadzenia odczytów wskazań podzielników ciepła, wymiana podzielników, prowadzenie indywidualnego rozliczenia, może być prowadzona przez specjalistyczne firmy na podstawie umów zawartych przez Spółdzielnię.
6. Termin włączenia dostawy ciepła, jak również zakończenia sezonu grzewczego ustala Zarząd Spółdzielni.

## § 5

1. Koszty energii cieplnej obejmują koszty związane z dostarczeniem ciepła na ogrzanie mieszkań dla osiedla z własnej kotłowni.
2. Podstawą rozliczenia energii cieplnej jest koszt całkowity wytworzenia ciepła w lokalnej kotłowni gazowej poniesiony w okresie rozliczanym. Na koszt ten składają się:
  - koszty zużytego paliwa gazowego wg faktur dostawcy,
  - koszty zużytej energii elektrycznej do zasilania wg faktur,
  - koszty zużytej wody zimnej dla potrzeb technologicznych wg faktur,
  - koszty amortyzacji, ubezpieczenia, podatku od nieruchomości,
  - koszty usług serwisowych, remontu, napraw bieżących i konserwacyjnych,
  - koszty wykonawstwa własnego,
  - koszty transportu własnego i obsługi kotłowni,
  - pozostałe koszty związane z eksploatacją kotłowni.
3. Na koszty zużytego paliwa gazowego składają się opłaty obejmujące następujące składniki:
  - opłatę za paliwo gazowe, naliczaną od wielkości zużycia m<sup>3</sup> gazu,
  - opłatę dystrybucyjną zmienną, uzależnioną od zużytej mocy/godzinę,
  - opłatę handlową, naliczaną w cyklach miesięcznych,
  - opłatę dystrybucyjną stałą, naliczaną w cyklach miesięcznych,
4. Rozliczaniem objęte są także inne obiekty, do których media są dostarczane na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią tj. umów najmu, dzierżawy itp.
5. Koszty ciepła dla celów c.o. dostarczanego do budynków i lokali opomiarowanych pozostających w zarządzie Spółdzielni i stanowiących zasób Spółdzielni, podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali:
  - a) Koszty stałe c.o. stanowią 70% kosztów przyjętych do rozliczenia i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w budynkach przypisanych do kotłowni,
  - b) Koszty zmienne c.o. stanowią 30% kosztów przyjętych do rozliczenia i dzielone są na poszczególne lokale przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korygujących w poszczególnych lokalach,
  - c) Zmianę wysokości proporcji kosztów stałych do zmiennych można wprowadzić na podstawie decyzji użytkowników lokali (całego osiedla), w drodze podjętej uchwały w wyniku głosowania, zwykłą większością głosów (licząc udziałami w nieruchomości wspólnej).
  - d) Zmienne koszty minimalne, maksymalne oraz średnie jednostkowe koszty zużycia – koszty zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w pomieszczeniach lokali w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym określone dla całego osiedla w danym okresie rozliczeniowym:
    - Minimalny koszt zmienny (na 1 m<sup>2</sup> lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu, konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż 16°C; stanowi on 0,3 średniej ilości obliczeniowych jednostek zużycia na 1m<sup>2</sup> powierzchni odczytanych tożsamych pomieszczeń w ramach osiedla przemnożona przez powierzchnię tożsamego pomieszczenia, dla którego ustala się minimalne zużycie,

- Maksymalny koszt zmienny (na 1 m<sup>2</sup> lokalu) stanowi wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu; stanowi on 2,0 średniej ilości obliczeniowych jednostek zużycia na 1 m<sup>2</sup> powierzchni odczytanych tożsamych pomieszczeń w ramach osiedla, przemnożonej przez powierzchnię tożsamego pomieszczenia, dla którego ustala się maksymalne zużycie,
- Średni jednostkowy koszt zmienny – średni koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów), stanowi obliczony iloraz kosztów zmiennych zużycia ciepła w lokalach oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali w ramach osiedla, biorących udział w rozliczeniu.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ZASADY USTALANIA OPŁAT ZALICZKOWYCH ZA DOSTARCZANĄ ENERGIĘ CIEPLNĄ DO OGRZEWANIA LOKALI**

#### **§ 6**

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów całkowitych (rozd. I § 2 pkt. n).
2. Zaliczki, o których mowa winny być dokonywane miesięcznie równocześnie z opłatą za używanie lokalu za każdy miesiąc.
3. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło ustala Zarząd Spółdzielni.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło do ogrzania lokali ustala się corocznie na okres od pierwszego do ostatniego dnia roku następującego po okresie rozliczeniowym w oparciu o rozliczone koszty całkowite danego lokalu lub danej nieruchomości. Podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesione przez poszczególne lokale. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danym lokalu (bez względu na zmianę użytkownika). Tak ustaloną zaliczkę, powiększa się o 10% i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę paliwa używanego do produkcji ciepła. Obliczoną w ten sposób zaliczkę ustala się odrębnie dla każdego lokalu, za wyjątkiem lokali niewyposażonych w podzielnik kosztów lub urządzenie grzewcze (grzejnik) niedostosowane do systemu rozliczeniowego, obowiązującego dla nieruchomości (pierwszy sezon); zaliczkę dla takiego lokalu, ustala się w wysokości największego zużycie ciepła, jakie zostanie wykazane w pomieszczeniu o tym samym przeznaczeniu, przypisanym do tego samego węzła, tzn. w tym samym pionie.
5. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło do ogrzania lokalu może być ustalona na indywidualny wniosek użytkownika lokalu, jednakże w wysokości nie niższej niż zaliczka ustalona wg rozdz. II § 6 pkt. 4.
6. Wysokość opłaty zaliczkowej może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego, o czym użytkownik lokalu zostanie powiadomiony pisemnie.

## **ROZDZIAŁ III**

### **ZASADY ROZLICZEŃ ENERGII CIEPLNEJ DO OGRZEWANIA LOKALI Z INDYWIDUALNYMI ODBIORCAMI**

#### **§ 7**

1. Koszty całkowite ciepła dostarczonego do budynków pokrywane są przez indywidualnych użytkowników lokali. Obejmują koszty stałe i zmienne poniesione w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty stałe ustalone zgodnie z zapisem ujętym w rozdziale I § 5 pkt. 5 ppkt. a, wyliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Koszty zmienne ustalone zgodnie z zapisem ujętym w rozdziale I § 5 pkt. 5 ppkt. b, wyliczone są na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła, których odczyty przeprowadza się w terminach podanych w rozdziale III § 7 pkt. 7 ppkt. a.
4. Użytkownik lokalu opomiarowanego ponosi koszty odczytu i rozliczenia energii cieplnej oraz wszelkie koszty związane z wymianą grzejników, między odczytem podzielników przy zbyciu lokalu itp.
5. W budynkach opomiarowanych podstawą rozliczenia kosztów zmiennych energii cieplnej przeznaczonej na potrzeby ogrzania lokalu jest:

- a) kwit odczytowy potwierdzony przez użytkownika lokalu (lub pełnoletnią osobę obecną w czasie dokonywania odczytu w lokalu) oraz przez osobę dokonującą odczytu,
  - b) odmowa podpisania kwitu odczytowego przez użytkownika lokalu nie powoduje odstąpienia od rozliczenia. Jednostronnie spisane zużycie stanowi podstawę do rozliczenia kosztów wg danych uzyskanych z urządzenia pomiarowego.
  - c) koszty zmienne ponoszone przez użytkownika lokalu opomiarowanego rozliczane są proporcjonalnie do ilości jednostek, zgodnie ze wskazaniem na podzielnikach w ramach przeprowadzonych odczytów, z uwzględnieniem § 5 pkt. 5 ppkt. d.
6. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła polega na ustaleniu różnicy pomiędzy faktycznie poniesionymi wydatkami dla celów ogrzewania lokali w okresie rozliczeniowym a wniesionymi przez użytkowników opłatami zaliczkowymi.
7. Ustala się termin:
- a) na dokonywanie odczytów podzielników kosztów w lokalach każdego roku zgodnie z umowami z Firmami rozliczeniowymi. Dwa pierwsze terminy ustalone przez firmę rozliczającą są bezpłatne, natomiast, gdy odczytów podzielników kosztów nie dokonano z winy użytkownika w wyznaczonych wcześniej terminach, ustala się dodatkowy termin odczytu, który zawsze jest płatny przez użytkownika tego lokalu. Termin końcowy dokonywania odczytów ustala się na ostatni dzień okresu rozliczeniowego.
  - b) okres rozliczeniowy trwa od 01.09 roku poprzedniego do 31.08 roku, w którym następuje rozliczenie,
  - c) Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów zakupu ciepła i wniesionych zaliczek nie później, niż w IV kwartale każdego roku.
8. Ustalony koszt ogrzewania opomiarowanych zasobów mieszkaniowych rozliczane są na indywidualnych użytkownikach (lokale) wg wskazań podzielników kosztów i systemu rozliczeniowego opisanego w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.
9. Rozliczenia z indywidualnymi użytkownikami lokali opomiarowanych należy prowadzić w taki sposób, aby wysokość kosztów dla poszczególnych lokali była ustalona z uwzględnieniem różnic występujących w danym budynku w odniesieniu do:
- a) wielkości strat ciepła, wynikających z odmiennego usytuowania lokali w tym budynku, poprzez zastosowanie współczynników redukcyjnych LAF, stanowiących załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu,
  - b) wydajności grzejników zainstalowanych w poszczególnych lokalach – UF.
10. W lokalu, w którym:
- a) nie dokonano odczytu podzielników ciepła (np. stłuczona ampułka, brak grzejnika, zdemontowany podzielnik),
  - b) nie wyposażono urządzenie grzewcze (grzejnik) w podzielnik kosztów,
  - c) urządzenie grzewcze (grzejnik) nie dostosowane jest do systemu rozliczeniowego obowiązującego w Spółdzielni,
  - d) dokonano połączenia pomieszczeń (zburzona ścianka działowa – brak pisemnej zgody Spółdzielni),
  - e) użytkownik odmówił podpisania kwitu odczytowego,
  - f) nie została wymieniona ampułka przed sezonem grzewczym z powodu braku dostępu do lokalu z winy użytkownika, a nie dokonano w nim odczytu podzielników za ubiegły sezon grzewczy,
  - g) użytkownik lokalu opomiarowanego, który bez zgody Spółdzielni zmniejszył lub zwiększył ilość żeberk grzejnika (kaloryfera) lub wymienił grzejnik na nowy, czyli zmienił jego moc grzewczą na niezgodną z dokumentacją techniczną uznaje się, że  
Użytkownik lokalu dopuścił się zachowania sprzecznego z niniejszym regulaminem, ustawą Prawo Energetyczne, przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane oraz zasadami współżycia społecznego obowiązującymi członków spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali, wobec czego 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 w wysokości nie wyższej, niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania w budynku, rozliczanym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i lokalowych. Odszkodowanie przypada w całości pozostałym odbiorcom ciepła w rozliczanym budynku.
  - h) użytkownik lokalu nieopomiarowanego bez zgody Spółdzielni zmniejszył lub zwiększył ilość żeberk grzejnika (kaloryfera) lub wymienił grzejnik na nowy, czyli zmienił jego moc grzewczą na niezgodną z dokumentacją techniczną, koszt ogrzewania za dany okres rozliczeniowy ustala się w przypadku nieruchomości rozliczanej według powierzchni użytkowej w następujący sposób:

- koszty wyliczone dla danego lokalu koryguje się o współczynnik 0,05 tj. 5 %. Tak wyliczona wartość pomniejsza sumę kosztów do rozliczenia za bieżący okres danej nieruchomości.
- i) w przypadku wystąpienia nie zawinonego przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenia plomby, koszt ciepła w lokalu rozlicza się na podstawie średniej wartości wskazań podzielników ciepła z 2 poprzednich okresów rozliczeniowych.
  - j) 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 określone dla naliczenia odszkodowania.
11. Koszty całkowite wytworzenia ciepła dostarczanego do zespołu budynków (osiedla), w którym nie są zamontowane podzielniki, rozliczane są proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w powierzchni użytkowej zespołu budynków (osiedla). Nie stosuje się współczynników korekcyjnych przy rozliczaniu lokali nie wyposażonych w urządzenie pomiarowe lub podzielnik ciepła.
  12. W przypadku, gdy ilość obliczeniowych jednostek zużycia dla danego lokalu wyznaczona na podstawie odczytów z podzielników kosztów ciepła będzie:
    - a) mniejsza od minimalnego zużycia, to zostanie zastąpiona wartością minimalną zgodnie z §2 ppkt. p.
    - b) większa od maksymalnego zużycia, to zostanie zastąpiona wartością maksymalną zgodnie z §2 ppkt. p.
  13. Ujemny wynik rozliczenia winien być wyrównany przez użytkowników łącznie z opłatą za używanie lokalu w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia stanowiącego jednocześnie wezwanie do zapłaty. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyrazić zgodę na zapłatę w ratach.
  14. Dodatni wynik rozliczenia w oparciu o złożony wniosek użytkownika lokalu będzie podlegał wypłacie po uprzednim potrąceniu należnej prowizji bankowej od przekazanej kwoty lub zostanie zaliczony na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu. W sytuacji gdy użytkownik jest dłużnikiem wobec Spółdzielni, Spółdzielnia dokona potrącenia swojej należności z wierzytelności użytkownika z tytułu uzyskanej nadpłaty.
  15. Wszelkie reklamacje należy zgłaszać pisemnie w Administracji osiedlowej lub w przypadku złożenia stosownego wniosku drogą elektroniczną na adres [sekretariat@smlabedy.pl](mailto:sekretariat@smlabedy.pl) w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia, co nie zwalnia od obowiązku uregulowania należności. Skutki reklamacji będą uwzględnione w następnym okresie rozliczeniowym, jako bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.
  16. Instalacja centralnego ogrzewania w obiekcie jest wykonana zgodnie z projektem.

Każde odstępstwo od projektu musi być poprzedzone uzyskaniem zgody (warunków) ze strony Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy" w Pyskowicach. I tak, każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez pisemnej zgody Spółdzielni Mieszkaniowej jest niedozwolona, a w szczególności:

    - a) wymiana instalacji c.o. stalowej na miedzianą lub z innych materiałów niż stalowe,
    - b) zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamianę,
    - c) montaż dodatkowych zaworów odcinających na gałęzkach powrotnych c.o.,
    - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
    - e) spuszczenie wody z instalacji,
    - f) uszkodzenie podzielnika kosztów lub plomby podzielnika oraz każde inne działanie mające na celu sfałszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia,
    - g) w przypadku wystąpienia awarii (uszkodzenia grzejnika żeliwnego) koszty związane z jego wymianą będą obciążały zarówno Spółdzielnię jak i użytkownika lokalu w częściach określonych niżej:
      - Spółdzielnia poniesie koszty montażu nowego grzejnika wraz z użytymi materiałami pomocniczymi. Ponadto wydatki związane z przełożeniem podzielnika kosztów zamontowanego na grzejniku, również obciążą Spółdzielnię.
      - Użytkownik lokalu poniesie koszty związane z zakupem nowego grzejnika, przy czym jego parametry określi Spółdzielnia w wydanych na piśmie warunkach technicznych.
    - h) po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni dopuszcza się częściowy demontaż żeberk w grzejniku radiatorowym, jeżeli po demontażu jego moc jest zgodna z projektem. Całkowity koszt wykonania w/w prac ponosi lokator.
  17. Lokal, którego użytkownik dopuścił się czynności, o których mowa w **pkt 10 ppkt a-f**, zostanie potraktowany i rozliczony zgodnie z określonym wyżej trybem odszkodowawczym.
  18. Jeżeli użytkownik lokalu nie wyposażonego w urządzenie pomiarowe (podzielnik kosztów) lub urządzenie grzewcze ( grzejnik ) dostosowane do systemu rozliczeniowego obowiązującego w Spółdzielni, dostosuje urządzenie grzewcze lub pomiarowe do obowiązującego systemu w trakcie okresu rozliczeniowego, wówczas do końca bieżącego sezonu rozliczeniowego rozliczony będzie zgodnie z rozdz. III § 7 pkt 10 niniejszego regulaminu. Natomiast rozliczenie wg wskazań podzielników kosztów nastąpi od następnego okresu rozliczeniowego.

19. Wszelkich remontów instalacji centralnego ogrzewania można dokonywać poza sezonem grzewczym.
20. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych lub stwierdzenia innych nieprawidłowości użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji wewnętrznej oraz urządzeń, których wskazania stanowią podstawę do ustalania wysokości pobieranych opłat. Stwierdzenie przez pracowników firmy rozliczeniowej bądź pracowników Spółdzielni uszkodzenia podczas odczytów lub kontroli stanów urządzeń będzie skutkowało rozliczeniem z zastosowaniem trybu odszkodowania.
21. Spółdzielnia w terminie 3-ch roboczych dni od zawiadomienia jest zobowiązana usunąć stwierdzone nieprawidłowości w działaniu instalacji. Jeżeli konieczna jest wymiana urządzeń pomiarowych ( w przypadku uszkodzenia z winy użytkownika) użytkownik lokalu zostaje obciążony kosztami tych urządzeń i kosztami ich wymiany. Wymiana podzielnika kosztów ciepła (bez nadatku ) jest możliwa tylko przed rozpoczęciem sezonu grzewczego. W przypadku konieczności wymiany urządzeń pomiarowych nie z winy użytkownika ( np. zamontowanie pustej ampułki, brak wymiany ampułki ) użytkownik nie ponosi kosztów wymiany, natomiast pomieszczenie, którego dotyczy sytuacja rozliczone będzie na podstawie średniego zużycia w tym pomieszczeniu z dwóch ostatnich znanych okresów rozliczeniowych.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE**

#### **§ 8**

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
  - a) zapewnienie dostawy urządzeń pomiarowych wraz z montażem w węźle cieplnym budynku ( zespole budynków ) oraz zaworów termostatycznych na grzejnikach centralnego ogrzewania w lokalu,
  - b) prowadzenie obsługi systemu rozliczeń z użytkownikami,
  - c) informowanie użytkowników lokali o przeprowadzaniu odczytów podzielników kosztów w lokalach z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Spółdzielni,
  - d) zapewnienie niezwłocznej naprawy instalacji centralnego ogrzewania, jak również naprawy lub wymiany głowic termostatycznych i podzielników kosztów, przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonana będzie na koszt tego użytkownika, z zastrzeżeniem zapisu występującego w Rozdziale III §7 pkt.16 ppkt g,
  - e) podejmowanie decyzji w sprawach dotyczących:
    - wyrażania zgody na montaż / demontaż podzielników w nieruchomości,
    - wyrażania zgody na zmianę rodzaju podzielników ( np. z wyparkowych na elektroniczne ) na podstawie decyzji użytkowników lokali na osiedlu, podjętej zwykłą większością głosów licząc udziałami w nieruchomości wspólnej w skali osiedla. Decyzja dotycząca montażu / demontażu podzielników musi określać formę ich odpłatności.
2. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
  - a) umożliwienie osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do pomieszczeń w celu dokonania odczytów, konserwacji, naprawy, wymiany i kontroli urządzeń służących do rozliczenia energii cieplnej,
  - b) udostępnienie każdorazowo lokalu przedstawicielowi Spółdzielni i osobom upoważnionym przez Spółdzielnię w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń oraz dokonania odczytów,
  - c) zapewnienie warunków do prawidłowego działania i ochrony urządzeń: zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy,
  - d) niezwłoczne informowanie Administracji Osiedla o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych, podzielników kosztów i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,
  - e) przestrzegania zasad dokonywania we własnym zakresie w lokalu zmian, przeróbek lub wymiany zainstalowanych urządzeń oraz instalacji c.o. , z zastrzeżeniem zapisu występującego w Rozdziale III §7 pkt.10 ppkt g, h,
  - f) sfinansowanie kosztów zakupu głowic termostatycznych,
  - g) montaż dodatkowych zaworów odcinających na gałkach powrotnych c.o.,



3. Zmiany w ogrzewaniu pomieszczeń wspólnych danej nieruchomości mogą być realizowane na wniosek użytkowników lokali lub na wniosek Zarządu Spółdzielni po komisyjnym potwierdzeniu takiej potrzeby przez Służby Techniczne Spółdzielni. Koszt ogrzewania części wspólnych pokrywać będą wszyscy użytkownicy danej nieruchomości.
4. W przypadku zbycia prawa do lokalu rozliczenie kosztów energii cieplnej następuje wg stanu na dzień zbycia prawa do lokalu. Rozliczenia na innych zasadach (np. na podstawie faktycznego przejścia lokalu przez nowego nabywcę) będą następować między stronami jako ich wewnętrzne rozliczenia. Rozliczenie finansowe następuje po zamknięciu sezonu grzewczego na ogólnych zasadach tego regulaminu. Nabywca oraz zbywca składa w zakresie rozliczenia c.o. oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności za rozliczenie danego okresu rozliczeniowego. Zbywca lokalu wpłaca jednocześnie na konto Spółdzielni zaliczkę, która będzie rozliczona w terminie, o którym mowa w rozdz. III §7 pkt 7. Wysokość ustalonej zaliczki uwzględnia:
  - okres, w którym następuje zbycie lokalu,
  - obowiązujące w tym okresie stawki opłat za dostawę ciepła,
  - wielkość zużycia ciepła na podstawie danych z poprzednio rozliczonego sezonu grzewczego.Koszty międzyodczytu ponoszą solidarnie obie strony umowy zbycia prawa do lokalu. Ewentualna nadpłata – zaliczka zostanie zwrócona po dokonanych rozliczeniach.
5. W przypadku pozostawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni wniesione zaliczki zostaną rozliczone w okresach rozliczeniowych zgodnie z zasadami rozliczeń określonymi w niniejszym regulaminie. Jeżeli wniesione zaliczki nie zabezpieczają faktycznych kosztów ciepła użytkownik zwalnający mieszkanie zobowiązany jest do pokrycia różnicy. W przypadku przejścia mieszkania po zgonie użytkownika, Spółdzielnia zabezpieczy z wkładu zaliczkę do wysokości przewidywanych kosztów. W przypadku tzw. „pustostanu” koszty poniesione za ten okres obciążają Spółdzielnię. W odniesieniu do osób zalegających z opłatami nastąpi zabezpieczenie zaliczek z wkładu do czasu rozliczenia.

## ROZDZIAŁ V

### UPUSTY

#### § 9

Bonifikaty, upusty lub inne opłaty są uwzględniane w kosztach z datą ich udzielenia. Rozliczenie z użytkownikami lokali w ramach udzielonych bonifikat bądź upustów następuje na koniec okresu rozliczeniowego.

## ROZDZIAŁ VI

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### § 10

Niniejszy Regulamin przyjęto Uchwałą Rady Nadzorczej nr 72 z dnia 21.08.2024 i obowiązuje z dniem 01.09.2024.

Zarząd

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„Łabędy”  
W PYSKOWICACH

Rada Nadzorcza

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
przy SM „Łabędy” Pyskowice  
Bogusław Domagała