

## REGULAMIN ROZLICZANIA ENERGII CIEPLNEJ

### Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne.
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7.12.2021 r.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
5. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze.
6. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Statut Spółdzielni.

### § 1

#### Definicje

Użyte w regulaminie definicje i określenia należy rozumieć następująco:

1. **Użytkownik lokalu** – członek spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu, osoba posiadająca zawartą umowę najmu lokalu, użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
2. **Lokal** – lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu.
3. **Nieruchomość** - budynek lub zespół budynków ze wspólnym węzłem cieplnym i wspólną instalacją wewnętrzną.
4. **Okres rozliczeniowy** – dla rozliczenia centralnego ogrzewania wynosi 12 miesięcy (od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku); dla rozliczenia podgrzania wody jest kwartał z zastrzeżeniem możliwości zmiany okresu rozliczeniowego na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.
5. **Podzielnik kosztów** - urządzenie posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834:1999, służące do ustalania udziału zużycia ciepła przez grzejnik ogrzewający pomieszczenie w zużyciu ciepła przez instalację centralnego ogrzewania.
6. **Koszty zakupu ciepła** – suma kosztów ponoszonych przez spółdzielnię na podstawie obciążeń za moc zamówioną i jej przesył oraz za energię cieplną dostarczaną z Przedsiębiorstwa Energetycznego na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zgodnie z cenami i stawkami zawartymi w taryfie dla ciepła z uwzględnieniem upustów, rekompensat i bonifikat. Koszty zakupu ciepła są rejestrowane

i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają wszystkich użytkowników lokali.

7. **Koszty ogrzewania** – ponoszone koszty na opłaty stałe i zmienne za energię ciepłą dostarczoną na cele centralnego ogrzewania.
8. **Koszty podgrzania wody** – ponoszone koszty na opłaty stałe i zmienne za energię ciepłą dostarczoną na cele podgrzania wody.
9. **Minimalny jednostkowy koszt zmienny** – minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów), obliczony jako minimalna wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo budowlane. Wartość minimalnego jednostkowego kosztu zmiennego ustala się w złotych na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danej nieruchomości, wg wielkości procentowej średniego jednostkowego kosztu zmiennego.
10. **Maksymalny jednostkowy koszt zmienny** – maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów), obliczony jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Wartość maksymalnego jednostkowego kosztu zmiennego ustala się w złotych na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danej nieruchomości, wg wielkości procentowej średniego jednostkowego kosztu zmiennego.
11. **Średni jednostkowy koszt zmienny** – średni koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów), obliczony jako iloraz kosztów zmiennych zużycia ciepła w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów) oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu. Wartość średniego jednostkowego kosztu zmiennego ustala się w złotych na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.
12. **Sposób doręczania rozliczeń** – rozliczenia doręczane są poprzez umieszczenie w e-usługach, w skrzynkach listowych, na adres do korespondencji wskazany przez użytkownika lokalu.
13. **Data doręczenia rozliczenia** – data umieszczenia rozliczenia w e-usłudze, skrzynce listowej, data doręczenia na adres do korespondencji wskazany przez użytkownika lokalu.

## § 2

### Podział kosztów energii ciepłej

1. Koszty dostarczonej energii ciepłej do nieruchomości dzielimy na:
  - 1) Opłatę stałą niezależną od zużycia ciepła przez użytkowników lokali, w tym:
    - a) Opłatę za zamówioną moc,
    - b) Opłatę za usługi przesyłowe, zależną od zamówionej mocy.
  - 2) Koszty zmienne zależne od zużycia ciepła przez użytkowników lokali, w tym:
    - a) Koszty za zużycie ciepła, którego ilość ustalana jest na podstawie wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego,
    - b) Koszty za przesył pobranego ciepła,

- c) Koszty za nośnik ciepła.
- 2. Koszty zmienne energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania, określa się jako różnicę kosztów poniesionych za dostarczone ciepło wg wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego, po odliczeniu kosztów ciepła przeznaczonych na podgrzanie wody.

### § 3

#### **Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania**

1. Opłatę stałą rozlicza się wg powierzchni użytkowej lokali. W rozliczeniu opłaty stałej nie uwzględnia się współczynników korekcyjnych, o których mowa w § 4 Regulaminu.
2. Ilość pobranej energii cieplnej na centralne ogrzewanie przyjmuje się w węzłach indywidualnych wg wskazań licznika ciepła, w węzłach grupowych zasilających więcej niż jeden budynek wg wskazań liczników ciepła w każdym budynku, a występujące różnice pomiędzy wskazaniem licznika grupowego a sumą wskazań liczników w poszczególnych budynkach rozlicza się proporcjonalnie do zużycia ciepła w tych budynkach.
3. Koszty zmienne dzieli się na koszty niezależne od zużycia i koszty zależne od zużycia. Decyzję o wstępnym procentowym podziale kosztów zmiennych na niezależne i zależne od zużycia oraz decyzję o wielkościach procentowych ustalających minimalny i maksymalny jednostkowy koszt zmienny w poszczególnych nieruchomościach podejmuje corocznie, przed zakończeniem okresu rozliczeniowego Zarząd spółdzielni i o tej decyzji powiadamia Radę Nadzorczą. Podziału kosztów zmiennych nie stosuje się w budynku przy ulicy Czarnieckiego 32.
  - 1) Koszty zmienne niezależne od zużycia są rozliczane na poszczególne lokale w danej nieruchomości wg powierzchni użytkowej. W rozliczeniu nie uwzględnia się współczynników korekcyjnych, o których mowa w § 4 regulaminu.
  - 2) Koszty zmienne zależne od zużycia rozlicza się na poszczególne lokale w danej nieruchomości wg wskazań podzielników, z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych, o których mowa w § 4 regulaminu.
    - a) Jeżeli w danym lokalu obliczona wartość kosztów zmiennych zależnych od zużycia jest mniejsza od iloczynu minimalnego jednostkowego kosztu zmiennego i powierzchni tego lokalu, to do obliczeń przyjmuje się wartość tego kosztu wg wzoru:  
*Koszt zmienny zależny od zużycia = minimalny jednostkowy koszt zmienny x powierzchnia lokalu*
    - b) Jeżeli w danym lokalu obliczona wartość kosztów zmiennych zależnych od zużycia jest większa od iloczynu maksymalnego jednostkowego kosztu zmiennego i powierzchni tego lokalu, to do obliczeń przyjmuje się wartość tego kosztu wg wzoru:  
*Koszt zmienny zależny od zużycia = maksymalny jednostkowy koszt zmienny x powierzchnia lokalu*
    - c) Jeżeli w danym lokalu obliczona wartość kosztów zmiennych zależnych od zużycia jest większa lub równa od iloczynu minimalnego jednostkowego kosztu zmiennego i powierzchni tego lokalu albo mniejsza lub równa od iloczynu

maksymalnego jednostkowego kosztu zmiennego i powierzchni tego lokalu to jej wartość nie ulega zmianie.

- d) Zmniejszenia i zwiększenia kosztów zmiennych zależnych od zużycia wynikające z zastosowania minimalnego (zwiększenia) i maksymalnego (zmniejszenia) jednostkowego kosztu zmiennego powiększają lub pomniejszają koszty zmienne niezależne od zużycia i są rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali.
  - e) Ostateczny procentowy podział kosztów zmiennych na niezależne od zużycia i zależne od zużycia zostanie ustalony po dokonaniu korekty opisanej w pkt d).
- 3) W budynkach, w których łazienki nie są wyposażone w podzielniki kosztów, decyzję o odstąpieniu od ich oszacowania podejmuje Zarząd i o tej decyzji powiadamia Radę Nadzorczą.

4. W lokalu użytkownika:

- 1) W którym z powodów zależnych od niego, w jednym lub kilku z pomieszczeń tego lokalu nie zainstalowano (nie wymieniono) podzielników kosztów lub m.in. podzielniki uległy uszkodzeniu, dewastacji, została zerwana lub uszkodzona plomba zabezpieczająca, zmieniono miejsce montażu podzielnika, nastąpiła wymiana grzejnika bez ponownego montażu podzielnika, zdemontowano grzejnik z podzielnikiem lub sam podzielnik, dokonano demontażu grzejników bez zgody spółdzielni, zastosowano osłony i izolatory pomiędzy grzejnikiem, a podzielnikiem, uniemożliwiono dokonanie odczytu bezpośredniego (nie zdalnego), dla tego pomieszczenia lub pomieszczeń spółdzielnia będzie dochodziła od użytkownika odszkodowania w wysokości iloczynu maksymalnego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia dla tego budynku i powierzchni tego pomieszczenia lub pomieszczeń.
- 2) W których nie odczytano wskazań podzielników bez winy użytkownika, ustala się szacunkowo ilość podziałek dla nieodczytanego pomieszczenia wg wzoru:  
*Ilość podziałek = (ilość podziałek w pomieszczeniach odczytanych / pow. pomieszczeń, w których odczytano podzielniki) X pow. pomieszczenia nie odczytanego*
- 3) skreślony
- 4) W przypadku nie opomiarowanych świec koszty zmienne zależne od zużycia ustala się metodą szacowania wg mocy grzewczej świecy na podstawie średniego zużycia w budynku.
- 5) W których grzejniki w łazienkach zostały wpięte w świece koszty zmienne zależne od zużycie będą rozliczane jak w pkt 4). W takim przypadku nie stosuje się współczynników korekcyjnych. Użytkownik lokalu poniesie również koszty oszacowania.
- 6) W których zainstalowano ogrzewanie podłogowe bez zgody spółdzielni które zostało podłączone do instalacji centralnego ogrzewania budynku, rozliczenie kosztów zmiennych zależnych od zużycia nastąpi wg oszacowania tak jak dla elementu grzewczego instalacji (np. grzejnika), zgodnie z wytycznymi projektowymi dla określonych pomieszczeń w lokalu.

5. Za rozliczenie kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania pobiera się opłatę określoną w umowie zawartej przez spółdzielnię z firmą rozliczeniową. Wysokość opłaty jest umieszczona w rozliczeniu użytkownika za okres rozliczeniowy.
6. Spółdzielnia przekaże użytkownikom lokali rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w terminie trzech miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
7. Dopuszcza się możliwość zamiennego rozliczania kosztów i zaliczek za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury. Warunkami stosowania zamiennego rozliczenia jest m.in. brak możliwości uzyskania od firmy rozliczającej danych do rozliczenia, niezgodność rozliczenia z obowiązującym regulaminem, niedostosowania rozliczenia do projektów przedstawianych przez Spółdzielnię, znaczące opóźnienie rozliczenia w stosunku do terminu określonego w Regulaminie i umowie pomiędzy Spółdzielnią i firmą rozliczającą.

#### § 4

##### **Współczynniki korekcyjne (wyrównawcze)**

1. W rozliczeniu kosztów zmiennych zależnych od zużycia (wg wskazań podzielników kosztów) stosuje się współczynniki korekcyjne (wyrównawcze) dla lokali w zależności od usytuowania w bryle budynku.
2. Wartości współczynników korekcyjnych (wyrównawczych) są mniejsze od jedności i korygują, zmniejszają ilość jednostek wskazanych przez podzielniki.
3. Dla lokali mieszkalnych stosowane są współczynniki korekcyjne (wyrównawcze), których wartość podana jest w załączniku Nr 1 do niniejszego regulaminu.
4. Dla lokali użytkowych wartość współczynnika korekcyjnego (wyrównawczego) wynosi jeden niezależnie od usytuowania lokalu w bryle budynku oraz stosowanego systemu rozliczeń.
5. Współczynników korekcyjnych (wyrównawczych) nie stosuje się do rozliczenia opłaty stałej oraz kosztów zmiennych niezależnych od zużycia (rozliczanych wg powierzchni użytkowej).

#### § 5

##### **Rozliczenie kosztów podgrzania wody**

1. Ilość energii cieplnej pobranej do podgrzania wody użytkowej określa się na podstawie różnicy wskazań ciepłomierza głównego w budynku (zespole budynków) i ciepłomierza określającego zużycie energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania.
2. W rozliczeniu kosztów podgrzania wody użytkowej biorą udział wyłącznie lokale wyposażone w instalację ciepłej wody.
3. Koszty podgrzania wody w budynku (zespole budynków) składają się z:

- a) kosztów stałych (koszty podgrzania ciepłej wody), które nie zależą od ilości pobranej wody do podgrzania przez użytkowników lokali – 40% kosztów podgrzania wody w budynku (zespole budynków),
  - b) kosztów zmiennych, które zależą od ilości pobranej wody do podgrzania przez użytkowników – 60% kosztów podgrzania wody w budynku (zespole budynków).
4. Koszty energii cieplnej przeznaczonej do podgrzania wody w danym lokalu ustala się wg wzoru:

$$K_p = O_{st} + (I_w \times W_{GJ} \times C_{GJ})$$

gdzie:

**K<sub>p</sub>** – koszt podgrzania wody w lokalu (zł),

**O<sub>st</sub>** – opłata stała, za przygotowanie ciepłej wody, (w zł/lokal) – 40% kosztów podgrzania wody w budynku (zespole budynków) podzielona przez ilość lokali w budynku (zespole budynków),

**I<sub>w</sub>** – ilość zimnej wody pobranej do podgrzania (m<sup>3</sup>) – wg wskazań wodomierza(y) w lokalu,

**W<sub>GJ</sub>** – wskaźnik ilości GJ pobranych do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody =

(ilości energii cieplnej pobranej do podgrzania wody przez lokale w budynku (zespole budynków) w (GJ) stanowiące 60% kosztów podgrzania wody

-----  
 Ilość zimnej wody pobranej do podgrzania wg wskazań wodomierzy lokalowych na ciepłą wodę w budynku (zespole budynków) (w m<sup>3</sup>)

**C<sub>GJ</sub>** – cena brutto 1 GJ i opłaty przesyłowej zmiennej (zł/GJ)

- 5. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Spółdzielnia dokona rozliczenia:
  - a) ilości wody pobranej do podgrzania na podstawie odczytów wodomierzy w lokalu,
  - b) zaliczek na podgrzanie wody, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 wpłacanych przez użytkowników lokali i kosztów podgrzania wody wg wzoru podanego w ust. 4 za dany okres rozliczeniowy.
- 6. Spółdzielnia dokonuje indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej na podgrzanie wody w okresie trzech tygodni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- 7. W przypadku awarii bądź uszkodzenia wodomierza użytkownik jest zobowiązany do natychmiastowego powiadomienia spółdzielni.
- 8. Dla lokali mieszkalnych nie posiadających wodomierzy ustala się na lokal ilość zużytej wody do podgrzania w ilości 5 m<sup>3</sup> na 1 osobę za każdy miesiąc w całym okresie rozliczeniowym.
- 9. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym, zaistniała powyższa sytuacja koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowane

jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.

10. 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.
11. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w danym lokalu z czterech poprzednich okresów rozliczeniowych, w których wodomierz wskazywał pobór wody.

## § 6

### **Oplaty zaliczkowe za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody**

1. Przez cały okres rozliczeniowy, użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej (za moc zamówioną i przesył mocy zamówionej):
  - 1) zaliczka na energię ciepłą – opłata stała – do pokrywania kosztów stałych w zł/m<sup>2</sup>
  - 2) zaliczka na centralne ogrzewanie – opłata zmienna – na poczet kosztów zmiennych zależnych i niezależnych od zużycia w zł/m<sup>2</sup>.
  - 3) zaliczka na podgrzanie wody (opłata zmienna) – w zł/m<sup>3</sup>
  - 4) zaliczka na podgrzanie wody (opłata stała) – w zł/lokal
2. Zaliczki ustalane są na podstawie cen zawartych w taryfie dostawcy energii ciepłej oraz analizy kosztów dostawy, zużycia ciepła w poprzednich okresach rozliczeniowych, a także na podstawie oszczędności ciepła w wyniku przeprowadzonych termomodernizacji budynków.
3. Jeżeli w okresie rozliczeniowym następują zmiany w warunkach dostawy energii ciepłej, powodujące zmiany w wysokości kosztów (np. zmiana taryfy dla ciepła), to dopuszczalna jest zmiana ustalonych zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, a decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
4. Zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody płatne są w terminie określonym w Statucie Spółdzielni. Od opłat wniesionych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Koszty zakupu energii ciepłej zgodnie z art. 4 ust. 7<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są kosztami niezależnymi od spółdzielni. W przypadku zmiany opłat zaliczkowych na energię ciepłą spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Jeżeli użytkownik lokalu składa wniosek w sprawie zmiany zaproponowanej przez Zarząd zaliczki, o której mowa w ust. 1 pkt. 2) i 3) – [zaliczka na centralne ogrzewanie – opłata zmienna, zaliczka na podgrzanie wody], jednocześnie winien złożyć pisemne

zobowiązanie, iż w przypadku powstania niedopłaty za okres rozliczeniowy, w którym obniżył zaliczki, uiszczy ją w całości w terminie określonym w § 7 ust. 4 lub ust. 6 oraz że nie będzie ubiegał się o rozłożenie płatności na raty lub odroczenie terminu płatności na inny dzień. Wnioskowana wysokość zaliczki na centralne ogrzewanie – opłata zmienna, nie może być niższa od iloczynu minimalnego jednostkowego kosztu zmiennego obowiązującego w poprzednim okresie rozliczeniowym i powierzchni użytkowej lokalu wnioskodawcy. Zaliczka na energię ciepłą – opłata stała nie może być zmniejszona na wniosek użytkownika. Wniosek wraz z zobowiązaniem użytkownika stanowi załącznik Nr 3 do regulaminu.

## § 7

### **Wynik rozliczenia**

1. Po dokonaniu rozliczenia kosztów i zaliczek na centralne ogrzewanie spółdzielnia przekazuje użytkownikowi indywidualne rozliczenie lokalu.
2. Jeżeli w wyniku rozliczenia wystąpi nadpłata (kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów), kwota nadpłaty zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat mieszkaniowych. Użytkownikowi nie przysługuje prawo występowania z roszczeniem o odsetki z tego tytułu.
3. Na pisemny wniosek użytkownika spółdzielnia zwróci powstałą nadpłatę, o której mowa w ust. 2 w terminie 21 dni od złożenia wniosku po potrąceniu ewentualnych zobowiązań, które posiada użytkownik lokalu wobec spółdzielni.
4. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek nie pokryje kosztów centralnego ogrzewania przypadających na lokal, użytkownik zobowiązany jest wpłacić powstałą niedpłatę równocześnie z najbliższą opłatą mieszkaniową za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż w terminie 21 dni od daty doręczenia rozliczenia.
5. Jeżeli w wyniku okresowego rozliczenia kosztów podgrzania wody nastąpi nadpłata (kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów), kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet przyszłych opłat mieszkaniowych. Ewentualny zwrot nadpłaty nastąpi na zasadach określonych w ust. 3.
6. Jeżeli w wyniku okresowego rozliczenia kosztów podgrzania wody wystąpi niedpłata (kwota kosztów przewyższy kwotę wniesionych zaliczek), użytkownik lokalu zobowiązany jest dopłacić wartość niedpłaty równocześnie z najbliższą opłatą mieszkaniową za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż w terminie 21 dni od daty doręczenia rozliczenia.
7. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu terminu zapłaty lub rozłożeniu na nieoprocentowane raty kwoty powstałej niedpłaty w wyniku rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lub rozliczenia kosztów podgrzania wody. Termin zapłaty nie może być dłuższy niż 18 miesięcy, a minimalna kwota raty niższa niż 50 zł.

## § 8

### **Zmiana użytkownika lokalu**

1. Jeżeli zmiana użytkownika lokalu następuje w trakcie okresu rozliczeniowego, to rozliczenie zużycia ilości wody i rzeczywistego kosztu podgrzania wody oraz rozliczenie kosztów i zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania następuje w sposób określony w oświadczeniu składanym przez strony umowy, na podstawie której dokonano zmiany użytkownika lokalu.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu. Podpisane oświadczenie przez obie strony umowy przekazuje się do spółdzielni w terminie 14 dni od dnia sporządzenia umowy (aktu notarialnego).
3. W przypadku nie złożenia oświadczenia lub złożenia po terminie, określonym w ust. 2 wszelkie skutki wynikające z rozliczenia centralnego ogrzewania i rozliczenia podgrzania wody ponosi nabywca lokalu.

## § 9

### **Reklamacje**

1. Użytkownik lokalu może wnieść do spółdzielni reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku wniesienia opłaty wykazanej w rozliczeniu.
2. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy rozliczającej w terminie do 30 dni 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. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
5. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

## § 10

### **Obowiązki użytkownika w zakresie gospodarki cieplnej**

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu:
  - 1) kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji,
  - 2) zainstalowania i wymiany (ewentualnie montażu uzupełniającego) podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy,
  - 3) wykonania odczytu wzrokowego w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu,
  - 4) sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu,

- 5) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia a także od innych czynników wypaczających wyniki odczytów,
  - 6) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Spółdzielnię,
  - 7) ujawnienia ewentualnego, nielegalnego poboru wody.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza (np. brak wskazania), zaworu termostatycznego, plomby - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody.
  3. Uszkodzenia, o których mowa w ust. 2 (powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu), spółdzielnia usuwa nieodpłatnie.
  4. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza, koszt usunięcia usterki ponosi użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
  5. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, spółdzielnia 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 terminowego opłacania bieżących należności za zużycie ciepła na c.o. oraz kosztów podgrzania wody.
  6. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna z nielegalnym poborem energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:
    - 1) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów grzejników oraz ich zmiana,
    - 2) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
    - 3) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
    - 4) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
    - 5) spuszczenie wody z instalacji c. o.,
    - 6) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej,
    - 7) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
    - 8) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.
  7. Koszty likwidacji ingerencji użytkownika w instalację c.o. (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu.

## § 11

1. Sprawy nieuregulowane w niniejszym Regulaminie, będą rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość odstąpienia od stosowania zasad rozliczania kosztów energii cieplnej określonych w niniejszym Regulaminie.
3. W przypadkach wskazanych w ustępie 2 decyzję o sposobie rozliczenia podejmuje Zarząd Spółdzielni po poinformowaniu i uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.

## § 12

### **Postanowienia końcowe**

1. Niniejszy jednolity tekst Regulaminu został zatwierdzony w dniu 24.06.2026 r. Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 35/2026.
2. Jednocześnie traci moc Regulamin w brzmieniu dotychczasowym ustalonym Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 67/2025 z dnia 25.09.2025r. – tekst jednolity wraz z aneksem numer 1/11/2025 zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 96/2025 z dnia 24.11.2025r. oraz aneksem numer 2/06/2026 zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 34/2026 z dnia 24.06.2026r.

### Załączniki:

1. Współczynniki korekcyjne zał. nr 1
2. Oświadczenie zał. nr 2
3. Wniosek zał. nr 3

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej